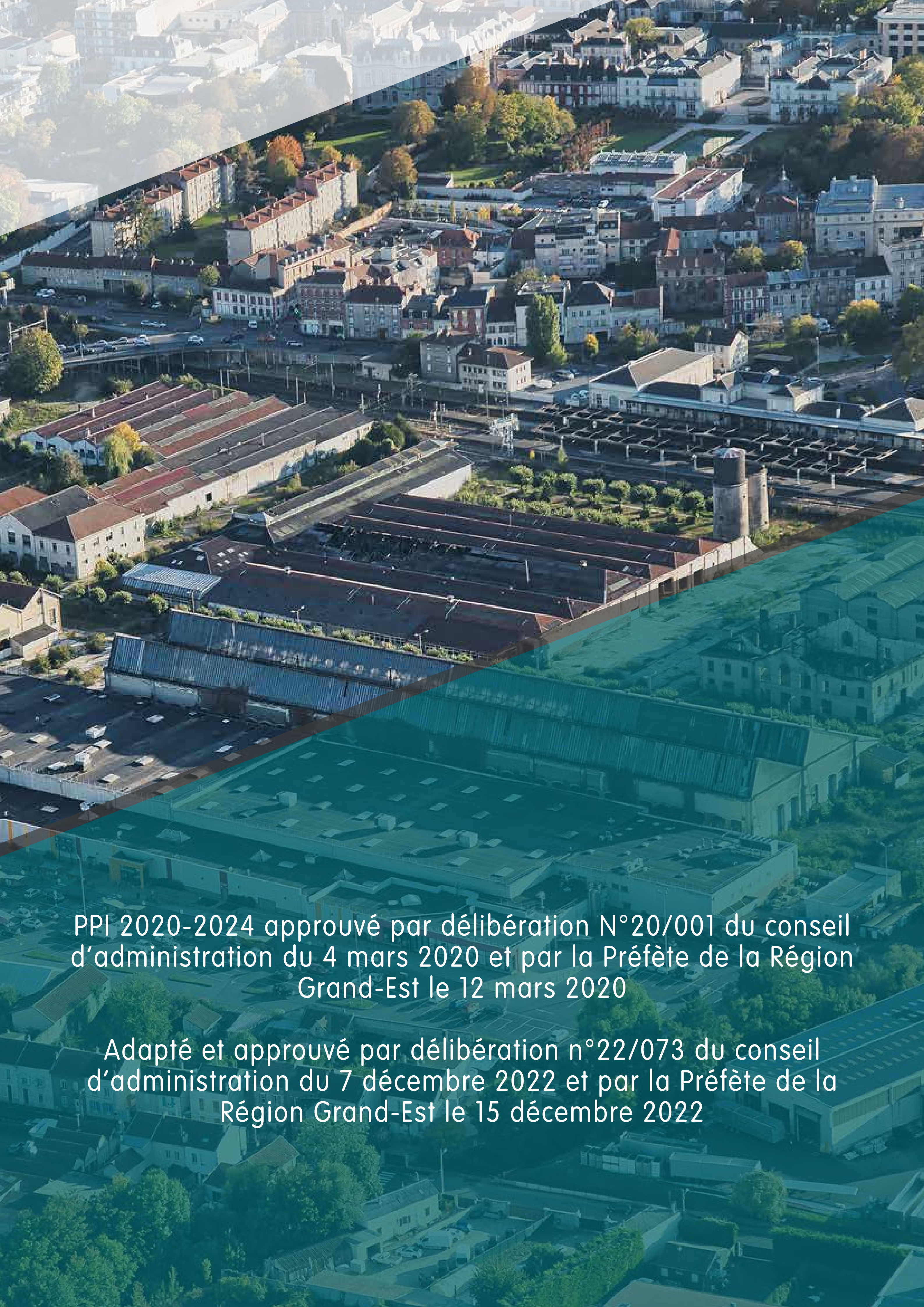


PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

2020 - 2024





PPI 2020-2024 approuvé par délibération N°20/001 du conseil d'administration du 4 mars 2020 et par la Préfète de la Région Grand-Est le 12 mars 2020

Adapté et approuvé par délibération n°22/073 du conseil d'administration du 7 décembre 2022 et par la Préfète de la Région Grand-Est le 15 décembre 2022

SOMMAIRE



PRÉAMBULE

Par décret du 19 octobre 2020, le périmètre de compétence de l'EPFL a été étendu au territoire champardennais. L'Etablissement Public Foncier de Lorraine est devenu l'Etablissement Public Foncier de Grand Est. Cette mise à jour du PPI permet d'intégrer le territoire d'extension dans la vision à moyen terme de l'activité de l'Etablissement, mais également de mettre à jour la feuille de route des dernières évolutions opérationnelles ainsi que les modalités techniques et financières d'intervention de l'établissement et législatives, en tenant compte des évolutions législatives récentes et des orientations stratégiques fixées par l'État. Elle permet aussi de poser les sujets à traiter dans le cadre de l'ajustement des modalités d'interventions de l'Etablissement à envisager d'ici 2024.

À partir des fondamentaux consolidés lors du PPI 2015-2019, notamment dans les interventions sur les territoires les plus urbains, l'EPFGE a renouvelé ses modes d'intervention et contribué à apporter des solutions dans les centres-bourgs et cœurs de ville. L'Etablissement a aussi approfondi son action en faveur du recyclage foncier pour limiter l'étalement urbain.

La révision du PPI 2020-2024 permet de consolider les évolutions intervenues et de répondre aux enjeux actuels, dont en particulier :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles nouveaux par le recyclage du foncier pour répondre aux besoins de logement et de développement économique,
- les actions en faveur de la revitalisation des centres-bourgs et des centres villes,
- la contribution à la production de logements, notamment sociaux, où, dans un contexte démographique atone, l'augmentation de la vacance du parc de logements est préoccupante et les enjeux de réhabilitation importants.

Ces enjeux s'inscrivent particulièrement dans l'actualité récente. Si les derniers effets de la crise sanitaire sont sans doute encore à attendre, le besoin de nature en ville, d'espaces extérieurs à proximité des logements s'est déjà largement manifesté dans les métropoles. Les impératifs climatiques et écologiques de stricte limitation de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles sont désormais inscrits dans la loi. Le recyclage foncier s'impose maintenant comme la norme de l'aménagement en mobilisant au besoin les outils opérationnels comme les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), les ressources des programmes de contractualisation et les crédits de France Relance et du fonds friches. La nécessité de faire converger des objectifs difficiles à concilier invite désormais à avoir une stratégie foncière fine et anticipatrice, élaborée aux côtés de nos partenaires.



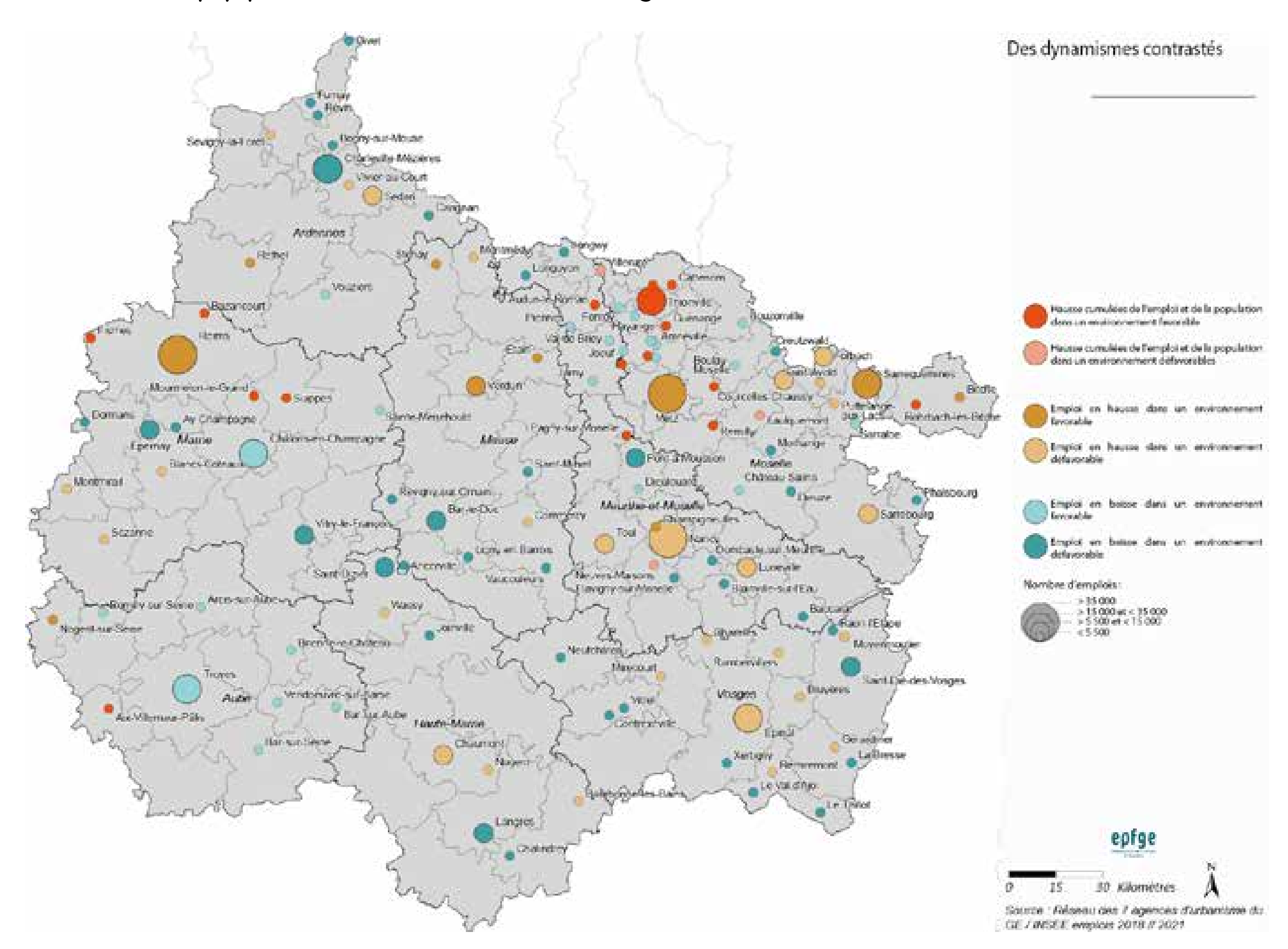
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE D'INTERVENTION DE L'EPFGE

L'extension de l'EPFGE vers la Champagne-Ardenne en sus de la Lorraine porte à près de 49 400 km² l'aire de compétence de l'établissement. Ce territoire de quelques 4241 communes (regroupées en 110 EPCI à fiscalité propre) compose l'Est du Bassin parisien, bordé à l'Ouest par l'Ile de France et à l'Est par le fossé Rhénan alsacien. Ce paysage en succession de côtes, largement marqué par l'industrie et par les stigmates d'une activité minière passée, est aussi une terre de grandes cultures céréalières dans son versant occidental, et de forêts sur les pourtours montagneux des Ardennes et des Vosges.

A. Polarités urbaines du territoire d'intervention de l'EPFGE

A.1 Dynamismes contrastés mais tendance globale à la baisse de population

Les dynamiques du Grand Est pendant la période 1999-2018 sont très disparates. En corrélant l'évolution de la démographie et de l'emploi, 6 tendances se dégagent sur ce territoire. Une minorité de communes arrivent à cumuler hausse de l'emploi et de la population. Elles se situent principalement à la frontière Luxembourgeoise et autour de l'agglomération Rémoise, profitant ainsi d'un environnement économique favorable. Mais une situation transfrontalière n'est cependant pas gage de croissance partout (Charleville-Maizières, Longwy, Creutzwald…). Rares sont les communes arrivant à cumuler une hausse de ces deux indicateurs. Dans d'autres territoires, et notamment les 3 principales agglomérations (Reims, Metz, Nancy), seul l'emploi est à la hausse. La dynamique est similaire dans le territoire du SCoT des Vosges Centrales et autour du triptyque Saint-Avold, Forbach, Sarreguemines.

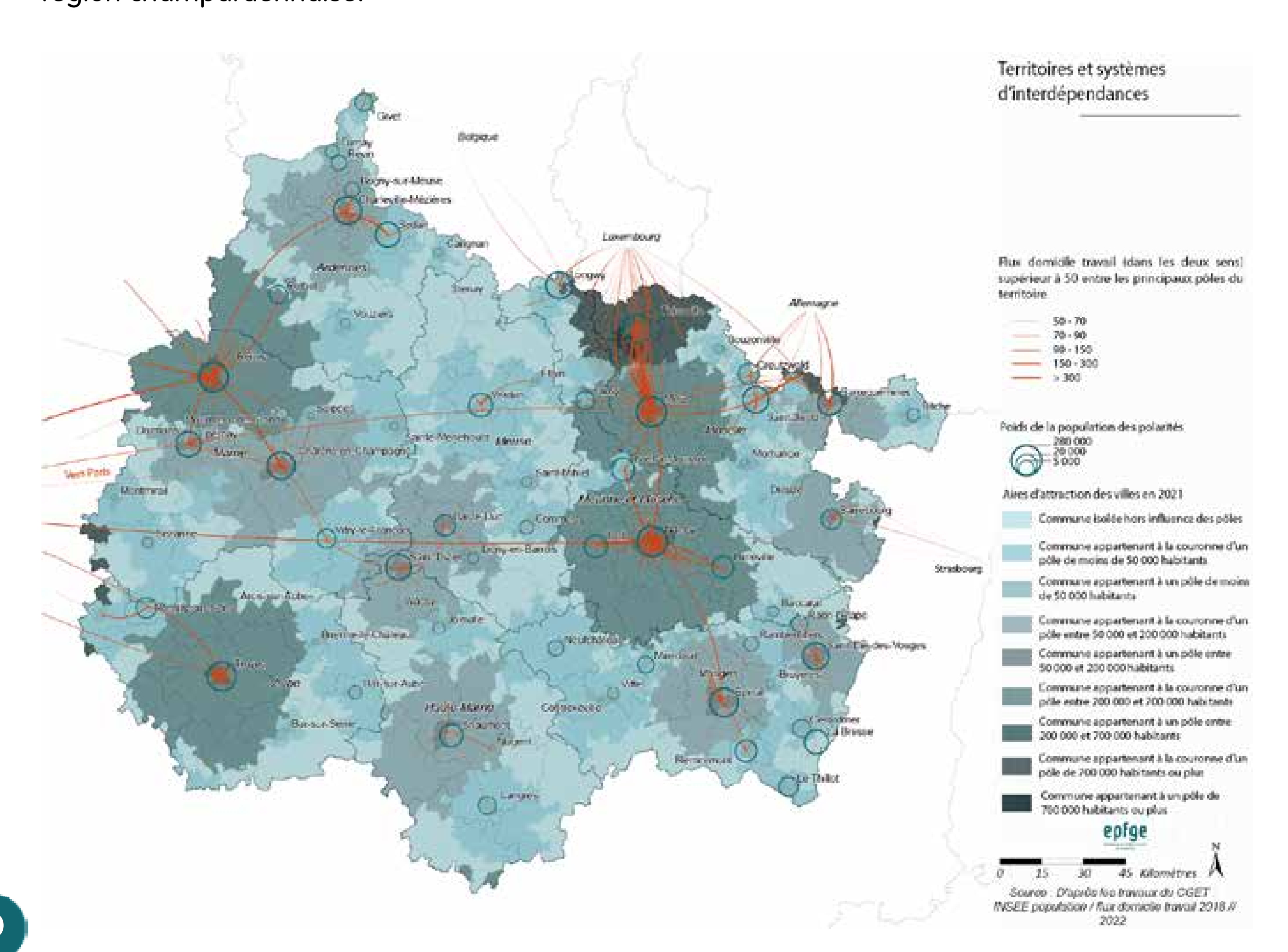


Cependant, dans la majorité des bassins, l'emploi aussi connait une baisse. Cette tendance est notamment perceptible au centre du territoire, dans un triangle Troyes – Chalons en champagne – Vittel.

Le Nord Ardennes et l'Ouest Vosgien connaissent la même tendance. Enfin, un nombre important de petits bassins d'emplois du Nord du Sillon Lorrain connaissent une baisse de l'emploi souffrant du déclin de leurs moteurs historiques industriels ou militaires mais également de la proximité du Luxembourg qui par effet d'aspiration des capacités d'entreprendre freine toute revitalisation sans par ailleurs participer au développement de l'économie résidentielle.

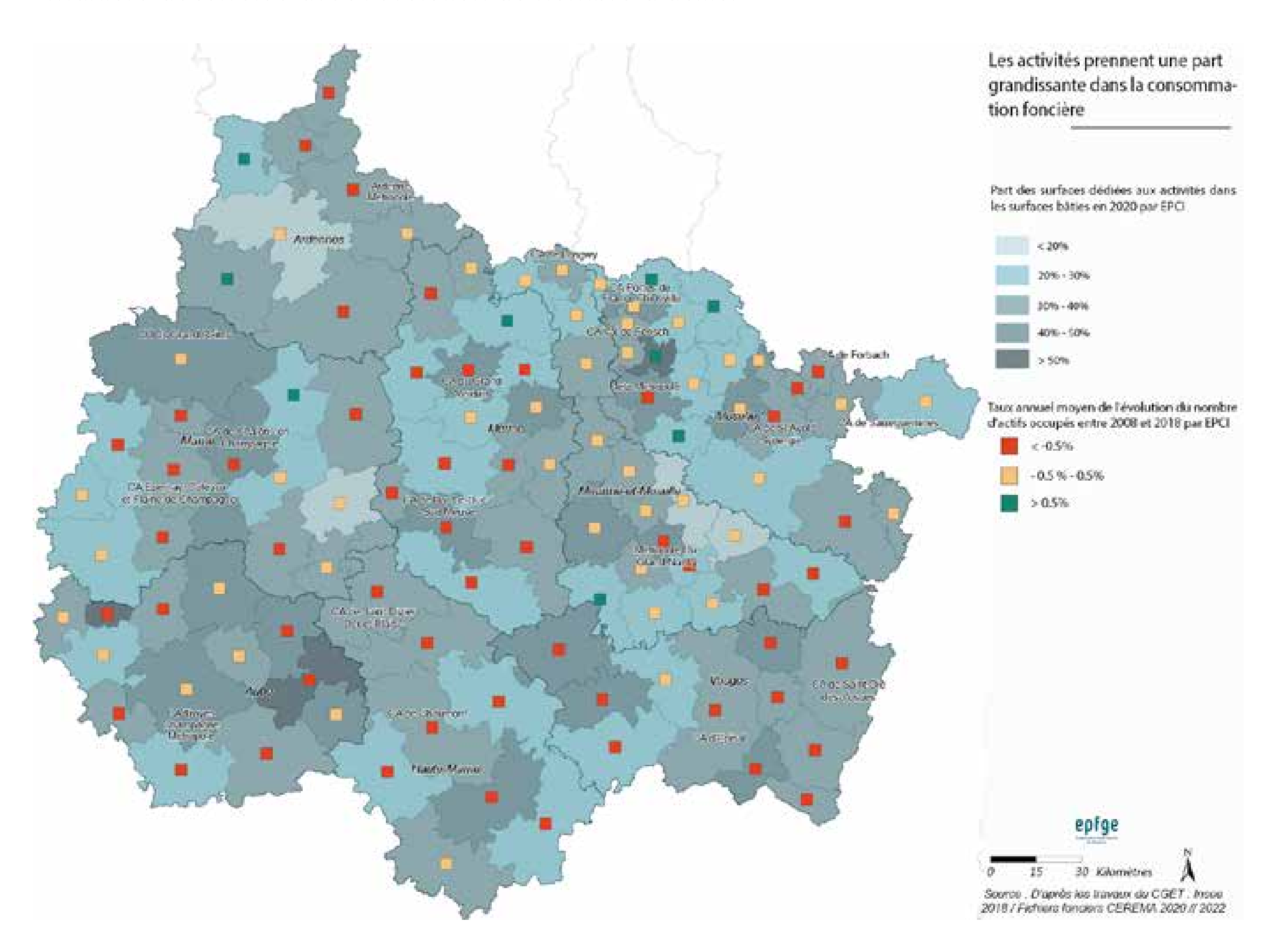
A.2 Territoires influencés et systèmes d'interdépendances

Avec une superficie importante, le Grand Est connait des dynamiques singulières qui prennent appui sur de multiples systèmes interdépendants. Le sillon Lorrain constitue la principale artère interconnectée du Grand Est. Entre Épinal et le Luxembourg, les nombreux flux s'expliquent par la présence de multiples pôles (Nancy, Metz, Thionville) et par l'attractivité du voisin Luxembourgeois. Les trois communes Mosellanes Creutzwald – Saint Avold et Sarreguemines disposent de flux importants vers le territoire Allemand. À l'Ouest du territoire, dans l'ex-région Champenoise, le système Chalons – Reims – Charleville concentre les principaux flux internes. Profitant d'une relative proximité avec la région Parisienne grâce au réseau ferroviaire, ce territoire et notamment ces deux principales agglomérations (Troyes et Reims) connaissent des échanges importants avec cet espace. Les agglomérations Messines et Nancéiennes connaissent dans une moindre mesure un phénomène similaire. Dans le reste du territoire, les flux se font principalement autour de petits pôles de moins de 200 000 habitants. On trouve également de petits systèmes interdépendants, entre Bar le Duc – Saint Dizier et Vitry le François ou encore entre l'Est Mosellan et Strasbourg. Orientée historiquement dans des corridors Nord-Sud distincts, Il n'existe que très peu d'échanges entre les anciennes régions Lorraine et Champenoise. La dynamique Reims-Chalons-Charleville-Mézières semble limitée par les frontières administratives de l'ancienne région champardennaise.



A.3 Une consommation foncière déconnectée de la création d'emplois

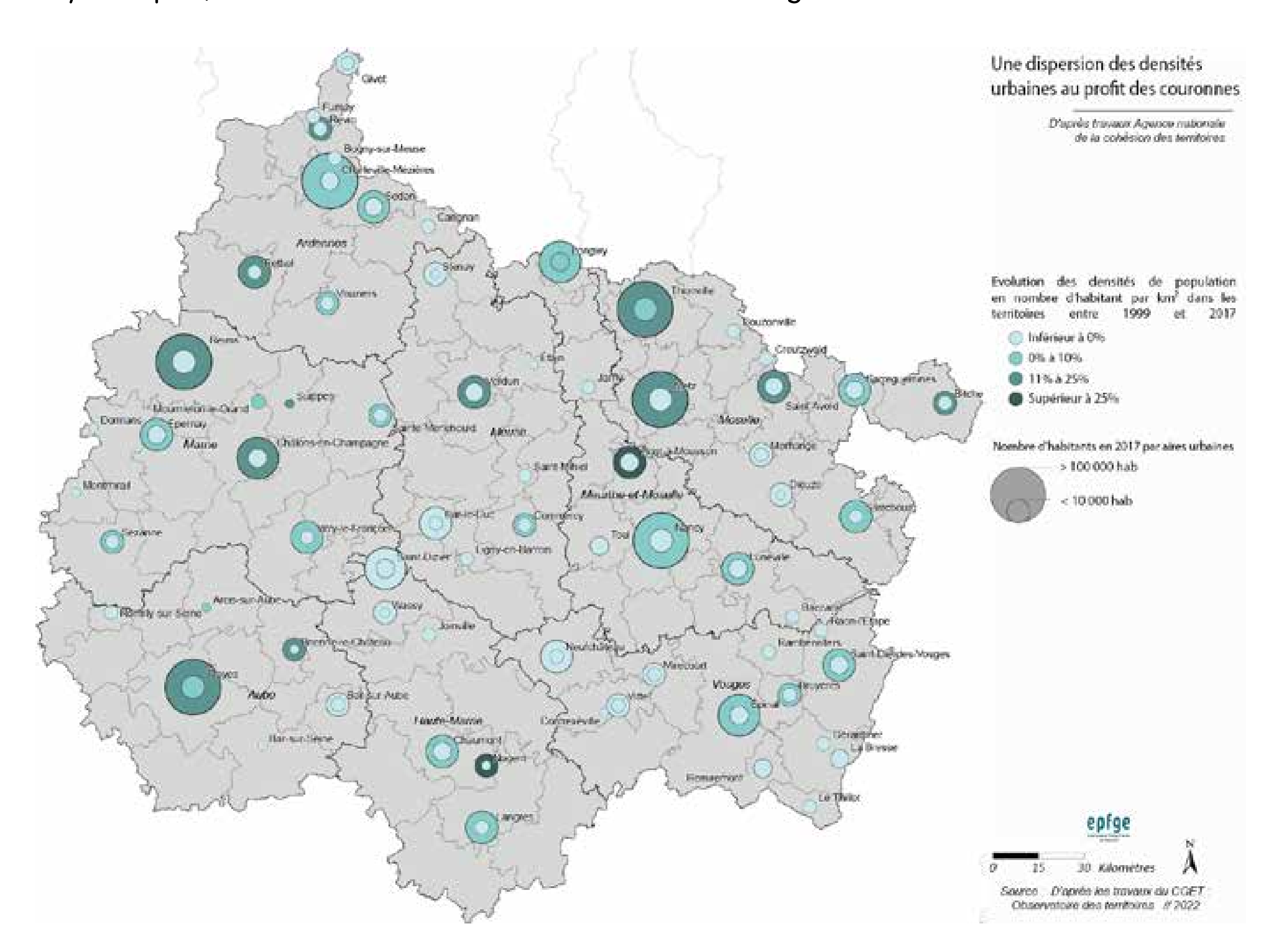
L'évolution du nombre d'actifs entre 2008 et 2018 sur le territoire est relativement stable. Les EPCI à fiscalité propre, pour lesquels l'augmentation du nombre d'actifs est légère, se situent principalement à proximité de la frontière Luxembourgeoise, en Moselle. Ces territoires ont pour la plupart une part des surfaces dédiées aux activités entre 20 et 30%. Les intercommunalités Meurthe - et - Mosellanes sont marquées par une stabilité importante. À contrario, dans les Vosges, la Haute Marne et la Meuse, presque la totalité des EPCI ont perdu des actifs pendant cette période. Les trois autres départements Champenois semblent s'en sortir légèrement mieux. La majorité des territoires ont entre 20 et 50% de surfaces dédiées aux activités et ce de manière décorrélée avec l'évolution du nombre d'actifs.



A.4 Dispersion des densités urbaines au profit des couronnes

Les densités urbaines entre 1999 et 2017 dans le territoire du Grand Est semblent suivre une même tendance globale, comme dans le reste du territoire métropolitain français : les densités des populations des centres se réduisent au profit des couronnes urbaines. Seuls Thionville, Longwy et Troyes échappent à cette dynamique, avec des densités de pôles urbains qui croissent en même temps que celles de leurs couronnes. Les principales aires urbaines du territoire semblent voir leurs périphéries se densifier plus rapidement, de l'ordre de 11 à 25% (Reims, Metz et Troyes). Dans les communes de couronne, une plus grande densité en habitants par hectare à l'échelle du ban communal ne signifie pas des espaces bâtis plus denses, mais au contraire, bien souvent un étalement urbain conséquent. Pour les aires urbaines moins importantes, tel que Chaumont, Épinal ou encore Sarreguemines, l'augmentation semble plus

mesurée avec des taux inférieurs à 10%. Nogent et Pont à Mousson font figures d'exception avec des augmentations supérieures à 25%. À contrario, il existe des aires urbaines où les densités se réduisent également en périphérie des pôles. C'est le cas pour des aires urbaines moins dynamiques, notamment autour d'un axe entre l'Ouest Vosgien et le Nord Haut-Marnais.

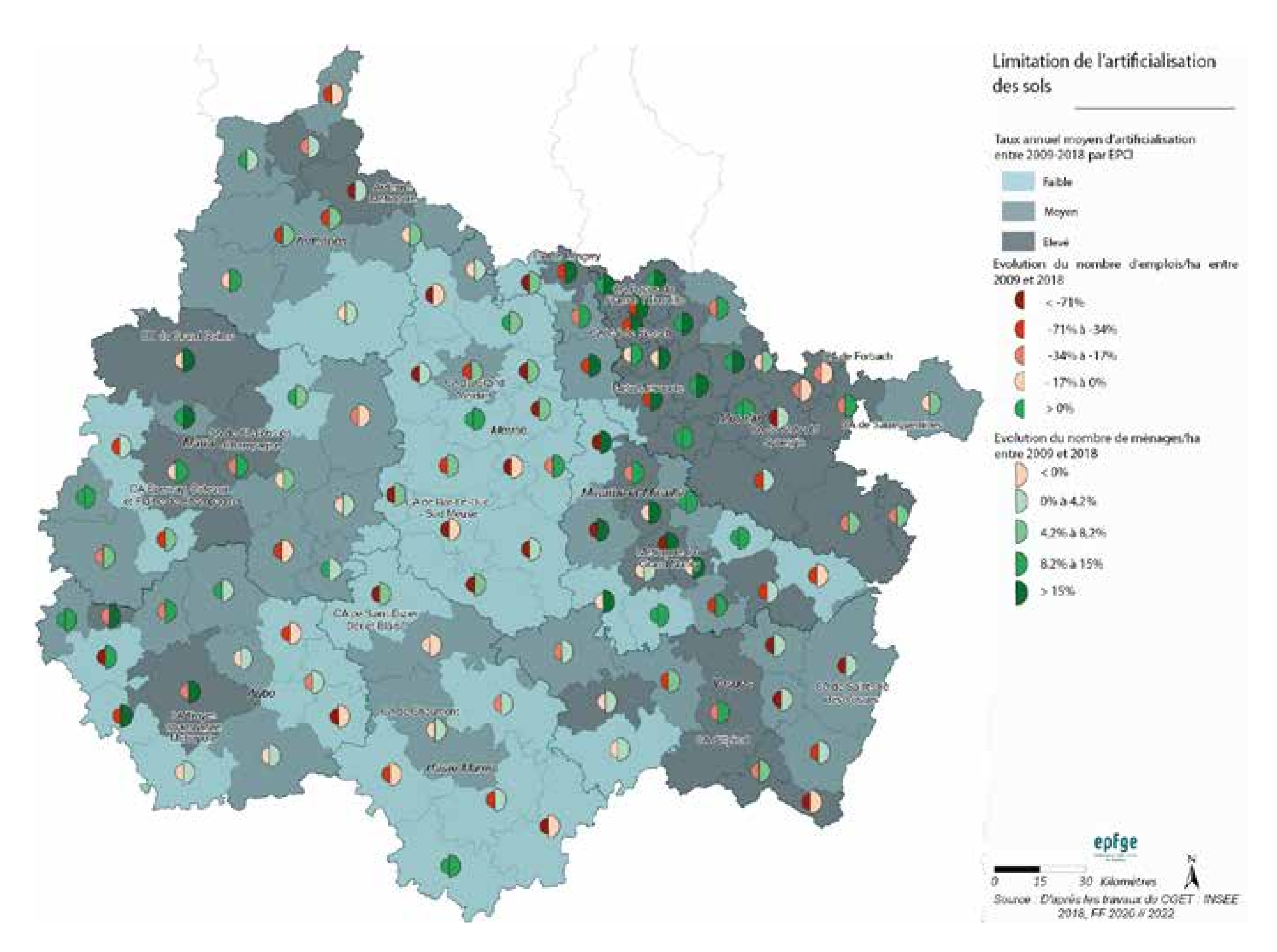


B. Artificialisation du territoire

B.1 Un phénomène d'artificialisation des sols inégal sur le territoire

Selon les données au 1er janvier 2020 de l'Observatoire de l'artificialisation des sols mis en place par l'État dans le cadre du Plan biodiversité, sur le territoire de l'EPFGE, qui correspond à un peu moins de 10% du territoire national métropolitain, les 13 400 ha de surfaces artificialisées pendant la période 2009-2019 correspondent à seulement 5% de l'artificialisation nationale. Cette relative sobriété foncière vue globalement masque cependant une grande diversité locale pas toujours corrélée avec une augmentation du nombre de ménages ou du nombre d'emplois. Trois espaces peuvent être distingués au sein de la région. Deux : à l'Est (Moselle, Meurthe-et-Moselle, Vosges) et à l'Ouest (Ardennes, Marne, Aube), forment les territoires au taux annuel moyen d'artificialisation élevé (entre 0,1 et 0,3%). La Moselle est assez nettement le département le plus consommateur de foncier, puisque l'ensemble de son espace est de 0,2% au-dessus du taux d'artificialisation annuel moyen. Au centre, un troisième espace constitué par la Meuse et la Haute-Marne montre une artificialisation réduite, avec un taux annuel moyen de moins de 0,1%. Dans les départements de la Marne, de l'Aube, de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle, le nombre d'emplois est plutôt stable, il est à noter une croissance du nombre de ménages (augmentation entre 8 et 14% en 9 ans). Les deux axes Reims-Troyes et Luxembourg-Nancy se

démarquent clairement et regroupent l'essentiel du dynamisme de la région. Ce dynamisme a aussi son corolaire en matière d'artificialisation des sols. En revanche, les Ardennes et les Vosges, qui ont également une consommation foncière supérieure à 0,1%, font pourtant face à une légère décroissance en matière d'emplois après 2009 (tout comme l'axe Forbach/Château-Salins). De fait, dans certains espaces, l'artificialisation ne coïncide pas nécessairement avec la création d'emplois ou l'évolution du nombre de ménages. Concernant la Haute-Marne et la Meuse, la faible artificialisation s'accompagne d'une baisse du nombre d'emplois (parfois jusqu'à -74%) ainsi que d'une baisse du nombre de ménages (-1,7%) par hectare en 9 ans.



À retenir : Chaque année en Grand Est (hors Alsace), près de 1340 Hectares sont artificialisés sans compter les espaces non cadastrés du domaine public et notamment le réseau viaire. Ceci correspond à l'équivalent de la superficie communale de la ville de Troyes qui serait artificialisée en moins d'une année ou de la ville Metz en moins de trois ans. Cette artificialisation est d'abord à destination des logements (58%) l'activité arrivant en second (28%).

B.2 Habitat et consommation foncière

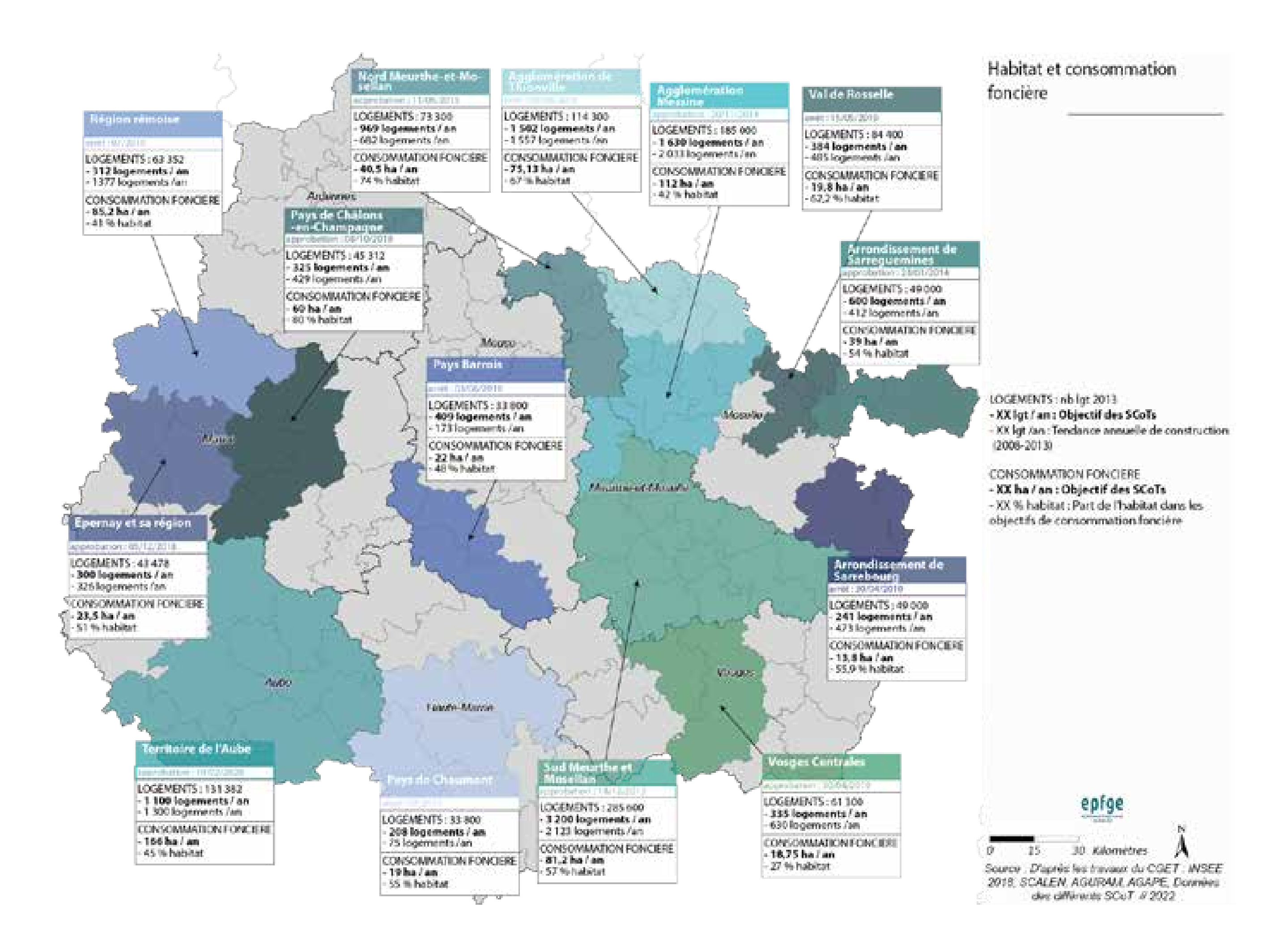
Au sein du territoire EPFGE, on dénombre 13 Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) : 4 SCoT sont champardennais, et 9 SCoT sont lorrains. Ces documents permettent de dresser le bilan de ces dernières années sur les plans de la création de logements et de la consommation foncière, tout en affichant des objectifs pour les années à venir.

Certains SCoT sont en cours d'élaboration ou en révision et intégreront les nouvelles dispositions introduites par la loi Climat et Résilience. Les chiffres retenus doivent donc être pris avec précaution. De plus, les ambitions de chaque SCoT peuvent s'exprimer différemment dans leurs définitions propres. La comparaison permet de situer de grandes masses mais ne peut être considérée comme une analyse précise.

Certains territoires visent un objectif de construction de logements supérieur (au moins 50% de plus) à la tendance constatée les années passées, comme le SCoT de la région Rémoise, du Nord Meurthe-et-Moselle, du pays Barrois, du Sud Meurthe-et-Mosellan, ou encore de l'arrondissement de Sarreguemines. Deux SCoT se distinguent même par un accroissement de constructions particulièrement important, comme la région Rémoise qui passe de 312 logements/an constatés à un objectif de 1200 logements/an (soit 4 fois plus), ou encore le Sud Meurthe-et-Mosellan qui souhaite passer de 2100 logements/an à 3200 logements/an (soit +1000 logements/an). A l'inverse, d'autres territoires ont un objectif plus modeste et revu à la baisse ou à la stabilité, comme le SCoT de l'agglomération de Thionville, d'Epernay et sa région ou encore du Pays de Châlons-en-Champagne. Concernant la consommation foncière projetée, deux SCoT se distinguent par une artificialisation supérieure à 100 ha/an, comme l'agglomération Messine et le territoire de l'Aube.

La loi Climat et Résilience fixe un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050. À cette date, les espaces artificialisés devront être intégralement compensés par des surfaces désartificialisées. Dans un premier temps, l'ambition sera de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, le rythme de consommation foncière des sols au niveau national. Cet objectif devra être décliné, au niveau des Régions d'ici 2 ans via le SRADDET, dans les SCoT d'ici 5 ans maximum, et d'ici 6 ans au travers des outils de planification et notamment des PLU. Ces derniers permettront aux collectivités de mettre en œuvre cette ambition, en tenant compte des dynamiques, différentes d'un territoire à l'autre, en matière de besoins et de consommation d'espaces.

À noter que le SCoT des Vosges Centrales est le seul à dédier sa consommation foncière en grande majorité aux activités (seulement 27% pour l'habitat).

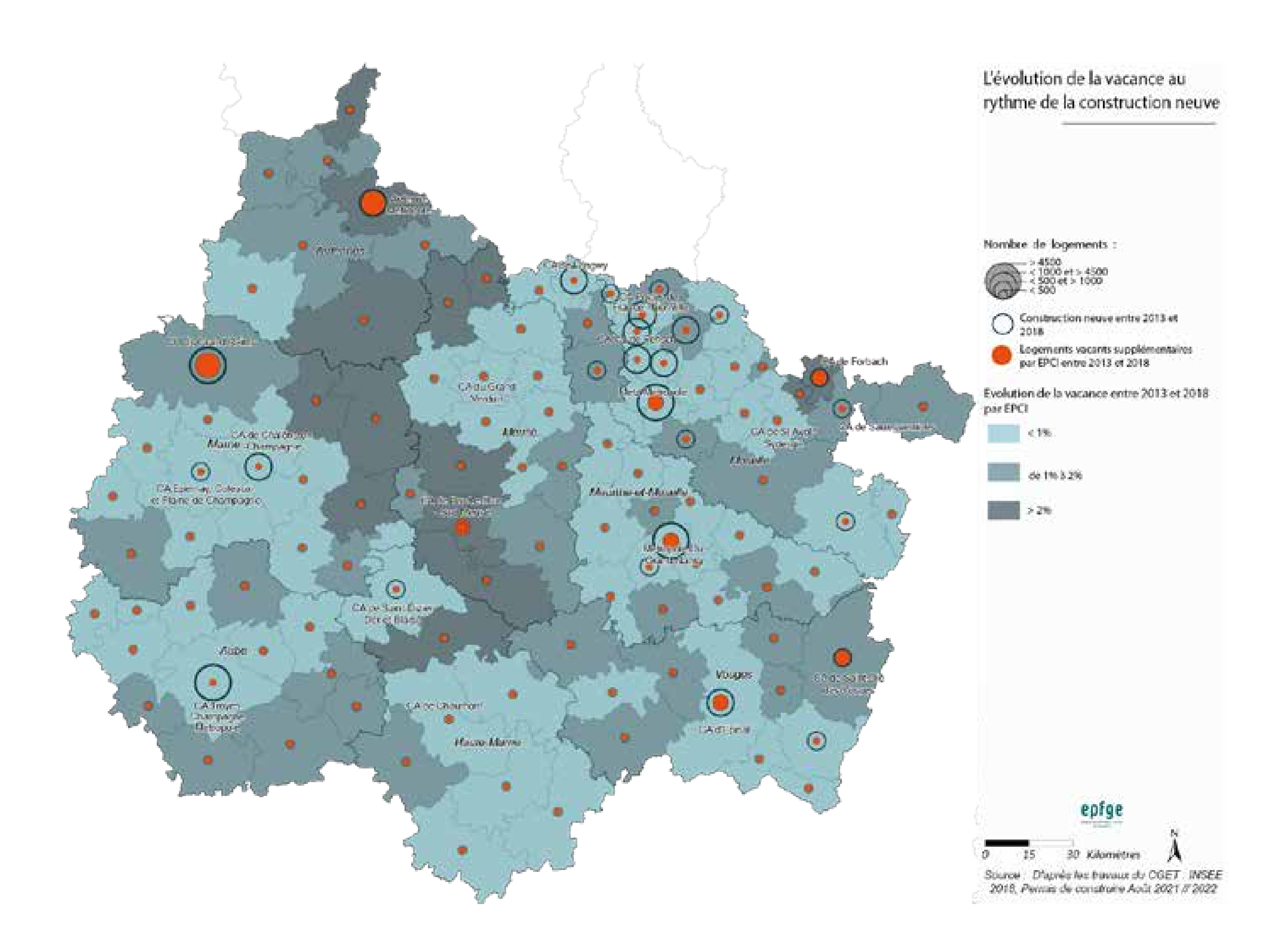


C. Situation du logement dans le Grand Est

C.1 L'évolution de la vacance au rythme de la construction neuve

Entre 2011 et 2016, la construction neuve est plus massive au niveau du Sillon Lorrain avec une demande en logements en augmentation dans ce secteur, poussée par l'augmentation du nombre de ménages souvent moins du fait d'une démographie dynamique que d'une décohabitation croissante. Ainsi, près de la frontière luxembourgeoise et jusqu'à Nancy, le nombre de logements créés en 5 ans est de l'ordre de 1500 pour les bourgs, et d'environ 4000 pour les grandes agglomérations. Reims et Troyes connaissent également un rythme de constructions neuves important. Sans surprise, en dehors de ces espaces, le nombre de constructions neuves est plus mesuré.

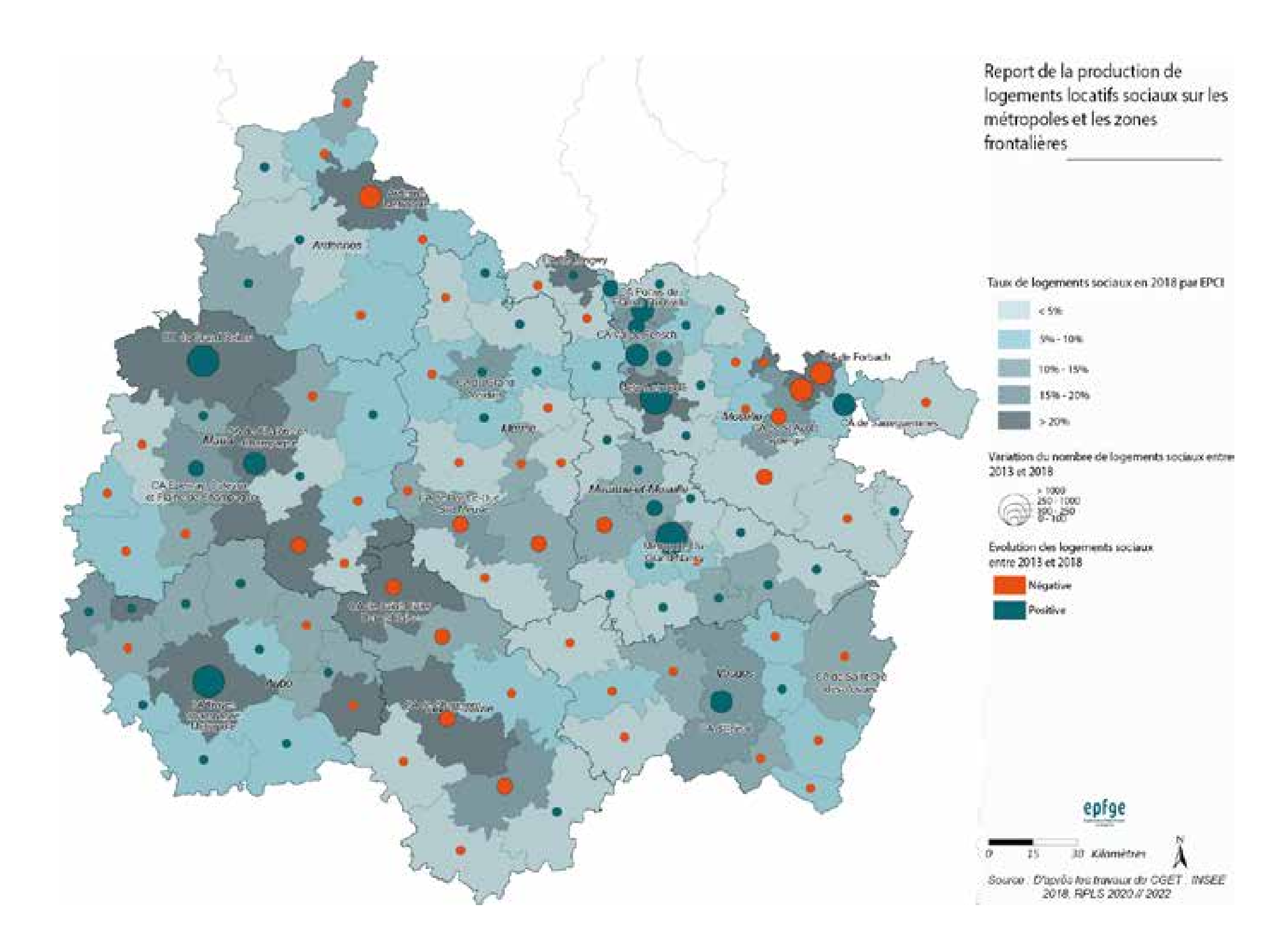
Cependant, une tendance forte concernant la vacance en logements semble s'illustrer dans plusieurs départements. Pour de nombreuses intercommunalités, l'évolution de la vacance accompagne la construction neuve dans les mêmes proportions. Ainsi, pour chaque nouveau logement construit, un autre devient vacant. L'effet des vases communicants s'opère probablement quand l'offre dans l'ancien ne répond plus aux besoins des populations. C'est le cas notamment pour Charleville-Mézières, Saint-Dizier, Épinal, Saint-Dié-des-Vosges, Briey, et même en Moselle de Château-Salins à Bitche. Aucun département ne semble épargné par ce phénomène, qui fragilise grandement le territoire et touche principalement les centre-bourgs. Un espace semble plus fragilisé encore, le long de la frontière entre la Meuse, les Ardennes et la Marne, puisque Vouziers, Sainte-Menehould et Bar-le-Duc connaissent même une évolution de la vacance encore plus rapide que la construction neuve (et une augmentation du taux de logements vacants supérieure à 2 points entre 2013-2018).



C.2 Report de la production de logements locatifs sociaux sur les métropoles et les zones frontalières

Le taux de logements sociaux des communes est inégalement réparti au sein de l'aire de compétence EPFGE. De manière attendue, la présence de logements sociaux est significative dans les grandes et moyennes agglomérations, telles que Charleville-Mézières, Reims, Troyes, Saint-Dizier, Chaumont, Nancy, Metz, ou encore Forbach. Le taux y est alors supérieur à 20%. Dans les zones plus rurales, le logement social, bien que présent, est anecdotique puisque qu'il représente moins de 5% du parc de logements. Comme pour les autres thématiques, deux axes présentent des similarités et se distinguent du reste du territoire par une évolution positive du nombre de logements sociaux, à savoir l'axe Reims-Troyes, et le Sillon lorrain avec l'axe Thionville-Épinal.

A l'opposé, plusieurs espaces tendent vers une réduction du nombre de logements sociaux. C'est le cas de l'Est-ardennais, du Sud-marnais, de la Haute-Marne, des Vosges (hors Epinal), du Sud-meusien, et de l'Est-mosellan. Cette tendance est davantage présente à Charleville-Mézières, dans une zone couvrant un rayon de près 50km autour de Joinville, ou encore dans les environs de Forbach, puisqu'on constate une décroissance en logements sociaux allant jusqu'à 2000 logements en seulement 5 ans. Ceci peut éventuellement s'expliquer en partie par la représentation déjà forte de logements sociaux dans ces agglomérations et par des opérations de démolition ou des politiques de vente sur certains territoires.



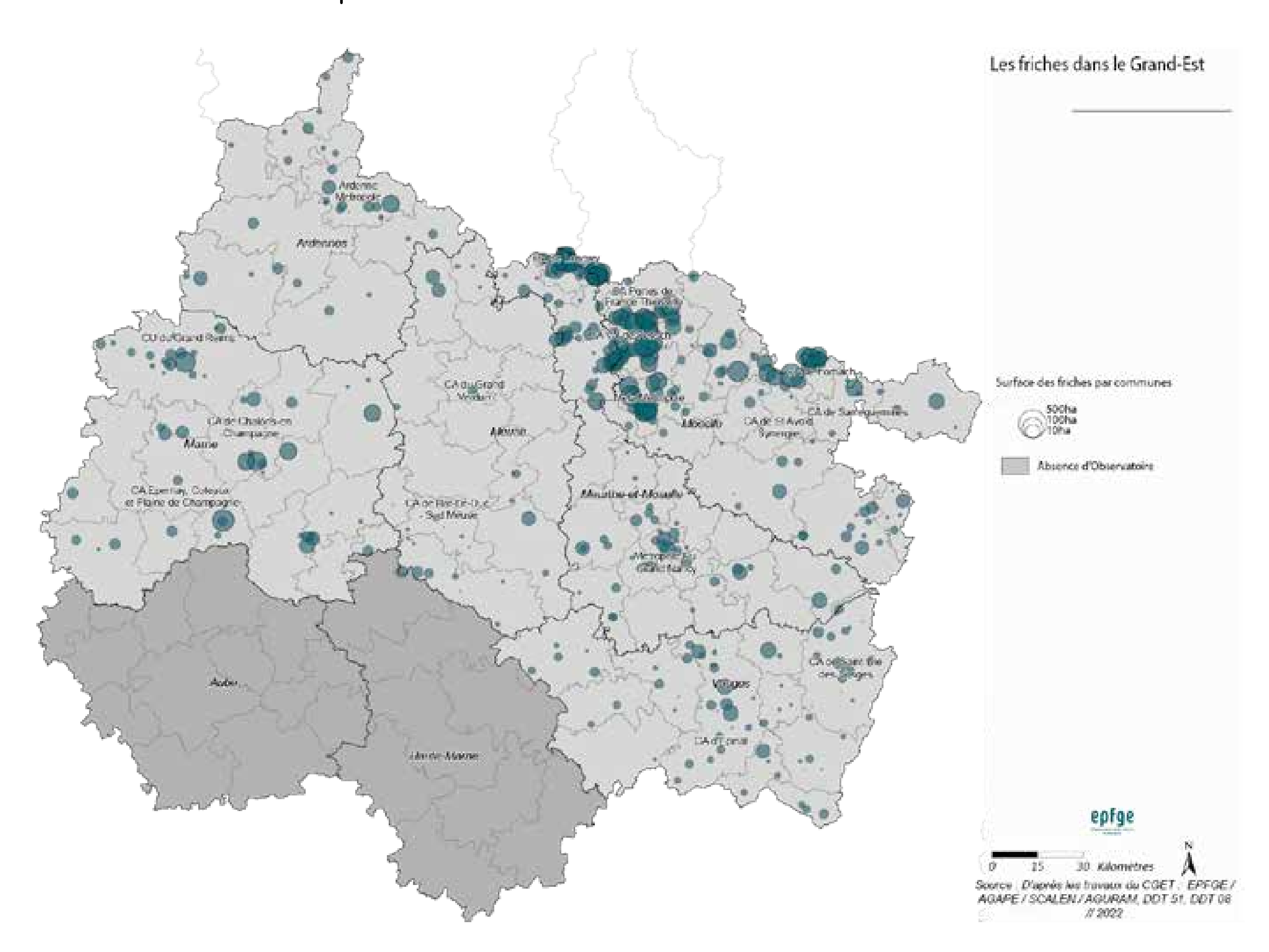
D. Friches dans le Grand Est : une histoire ; une opportunité ?

La reconversion des friches est un enjeu majeur dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et de l'objectif ZAN. La friche en tant qu'espace artificialisé ayant perdu sa fonction est en effet le premier gisement foncier permettant les opérations de création de logements ou d'activités au sein des enveloppes urbaines. Elle est également en dehors de ces dernières, un réservoir potentiel de désartificialisation dans le cadre d'une démarche de compensation. Elle est enfin dans les métropoles sans doute le terrain privilégié de la renaturation dans le cadre d'une démarche résiliente de limitation des impacts du réchauffement climatique.

Le Grand Est, et par extension la Grande Région (Wallonie, Lorraine, Rhénanie-Palatinat, Sarre, Luxembourg) a été très largement industrialisée. Ainsi, au nord de la Moselle, les friches sont particulièrement nombreuses et vastes. Cet espace, qui dénote clairement avec le reste de la région, a été durement impacté et marqué par le déclin industriel et minier, puisque l'essentiel de des activités reposaient sur la sidérurgie (gisements de fer près du Luxembourg) et l'exploitation du charbon (bassin houiller à proximité de Saint-Avold et Forbach). Au-delà de leurs superficies, ces friches mosellanes ont la caractéristique d'être largement polluées (crassiers et dépôts miniers, machineries et déchets industriels, hydrocarbures, bâtiments amiantés et rouillés...).

Dans le sud, le maillage des friches est plus diffus, les surfaces sont moindres et leur nature est plus variée. Dans les Vosges, département montagneux, il s'agit majoritairement d'anciennes usines textiles et de filatures.

En Champagne-Ardenne, et plus spécifiquement dans les Ardennes et dans la Marne, des friches industrielles sidérurgiques sont également présentes. Enfin, de manière assez disparate, on retrouve sur l'ensemble du territoire des friches militaires (rares friches meusiennes), des friches ferroviaires, des friches hospitalières, et des friches urbaines d'habitat, de taille plutôt modeste mais tout aussi complexes à réhabiliter et traiter, notamment à cause de leur intégration dans le tissu dense des centres-bourgs. À noter que les informations pour l'Aube et la Haute-Marne sont actuellement indisponibles.



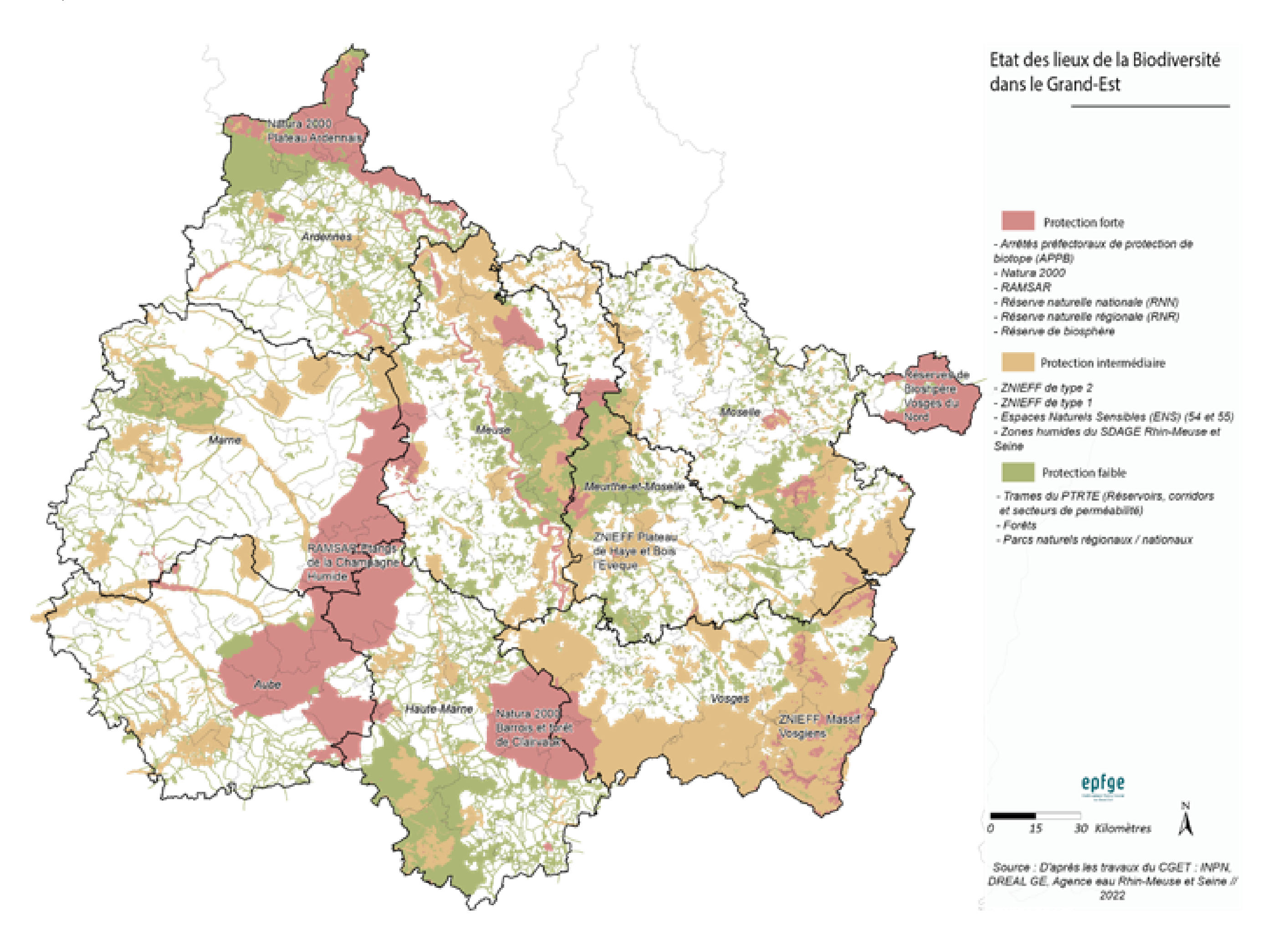
E. Biodiversité dans le Grand Est : un enjeu

Le territoire de l'EPFGE dispose d'atouts importants en termes de biodiversité. Parmi les espaces à protection forte, on retrouve le site RAMSAR des étangs de la Champagne humide, qui s'étend de Châlons-en-Champagne à Troyes, et qui constitue de loin la zone naturelle sensible et protégée la plus vaste du territoire EPFGE, avec ses nombreuses étendues d'eau, ses cours d'eau et espaces refuges pour la faune et les oiseaux migrateurs. D'autres grands espaces regroupent une biodiversité sous protection, comme le Parc Naturel des Vosges du Nord, le nord des Ardennes ou encore au sud de Neufchâteau. Enfin, le cours d'eau de la Meuse, les étangs du Lindre, la forêt du Romersberg ou les étangs de la Petite Woëvre couvrent une surface peu importante et sont de fait particulièrement fragiles.

Dans une moindre mesure, d'autres espaces au niveau de protection intermédiaire, comme les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) et les Espaces

Naturels Sensibles (EENS), sont également perceptibles un peu partout dans la région. Le massif Vosgien est quant à lui entièrement sous protection.

Les friches constituent ici un potentiel important pour des espaces de compensation et une reconquête pour la biodiversité, contribuant ainsi à la réduction de la fragmentation des milieux, particulièrement dans les trames vertes et bleues.





CONCLUSION

Le territoire de l'EPFGE recense plusieurs dynamiques de territoires assez significatives et avec des impacts sur le foncier qui pourront être relativement variables selon les territoires mais jamais assez significatifs pour que l'EPFGE ne sache ni faire face ni s'adapter.

D'une part, deux axes se détachent assez nettement du reste de la région. Il s'agit de l'Ouest de la Champagne-Ardenne avec l'axe Reims-Troyes, et le Sillon lorrain avec un axe lorrain central reliant Thionville à Épinal. Ces deux espaces regroupent les principales activités, flux pendulaires et croissances démographiques. On y retrouve alors une urbanisation et une artificialisation plus importantes, avec une demande en logement et en foncier particulièrement tendue. Ces espaces sont également fortement polarisés, par la région parisienne concernant la Champagne-Ardenne, et par les frontières luxembourgeoises et allemandes pour la partie nord de la Lorraine.

D'autre part, au cœur de la région et entre ces deux axes dynamiques, se trouve un territoire plus fragile et rural, représenté par la Meuse et la Haute-Marne. Les Ardennes et les Vosges connaissent également quelques difficultés, expliquées en partie par une accessibilité plus réduite (massifs montagneux).

Le nouveau territoire de l'EPFGE semble toutefois former un espace cohérent aux problématiques communes. L'attraction et l'influence de Paris à l'Ouest du territoire de l'EPFGE ne doit toutefois pas être ignorée, pas plus que le Luxembourg sur le nord-Mosellan.

D'autres enjeux doivent également être pris en considération, comme l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La loi Climat et Résilience a inscrit en août 2021 la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du code de l'urbanisme avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050. L'EPFGE aura un rôle fondamental à jouer dans la réussite de cet objectif. L'Établissement, sur les vastes thématiques que recouvre le foncier des territoires, équilibre ses interventions entre rural et urbain, densité urbaine et centres bourgs, Métropoles et villages, marchés fonciers tendus ou détendus, partenariats complexes ou non, artificialisation conditionnée et compensée ou recyclage intensifié.

Toutes les échelles de temps, de partenariats, d'interventions sont au cœur de l'efficacité et de l'adaptabilité de l'EPFGE.



LES ENJEUX DU PPI 2020-2024

La révision du PPI 2020-2024, rendue nécessaire par l'extension du périmètre de l'Établissement, s'inscrit dans la continuité du PPI 2015-2019 et de la première version du PPI 2020-2024 qui ont marqué des inflexions fortes dans les modes d'intervention de l'EPFGE. Ainsi, en s'appuyant sur la technicité tant foncière qu'en matière d'études et de travaux de reconversion de friches développée aux cours des années antérieures, l'action s'est délibérément concentrée sur des interventions dans l'enveloppe urbaine.

L'action de l'EPFGE anticipait ainsi déjà les ambitions de la loi climat et résilience en matière de sobriété foncière. Les objectifs de cette loi marquent néanmoins un véritable changement de paradigme, invitant au-delà de la préservation des espaces naturels agricoles ou forestiers à questionner les fonctionnalités écologiques des sols, dans et en dehors de l'urbain, les préserver bien entendu mais également les restaurer là où c'est possible. L'EPFGE actionnera tous les leviers à sa disposition pour contribuer à l'atteinte de l'équilibre Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.
Dans l'immédiat, la réduction de moitié de l'artificialisation d'ici la prochaine décennie entraîne une réduction du foncier disponible pour les projets. Ce foncier raréfié impose à tous une vision renouvelée de la stratégie foncière, du projet à la ville et de la ville au territoire. Loin d'être un caractère limitatif au développement, en invitant au recyclage foncier de l'existant, il participe à une relance de la construction plus harmonieuse et durable des territoires champardennais et lorrains.

A. L'action de l'EPFGE sur les territoires

A.1 Soutenir l'attractivité des centralités urbaines et rurales

Sur des territoires où il est trop souvent question de logements vacants qui se dégradent, de commerces qui disparaissent, des deux questions combinées sur un même immeuble, d'habitants qui déménagent, de dégradation du tissu social, l'EPFGE de contribue à la mise en œuvre partenariale d'une approche globale afin d'inscrire les centralités en difficulté dans une logique d'attractivité du territoire dans son ensemble.

L'EPFGE a d'ores et déjà posé les bases d'une action forte en renforcement de l'attractivité des centres initiée lors du précédent PPI dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) centres-bourgs, avec notamment l'accompagnement des villes lauréates de Sierck-les-Bains et Commercy, mais également d'autres villes moyennes identifiées comme telles dans l'armature territoriale. Il accompagne désormais les collectivités dans les différentes démarches contractuelles partenariales mises en place au niveau national. L'Établissement s'est à ce titre engagé au profit de villes moyennes à travers les programmes "Action Cœur de Ville" (ACV), plus récemment les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT), ainsi qu'en direction de bourgs plus ruraux à travers le programme "Petites Villes de Demain"[1]. Ces démarches convergeant dans le cadre intégré des Pactes territoriaux de relance et de transition écologique (PTRTE), Ces logiques sont poursuivies dans le programme actuel.

Dans les grands centres urbains qui ne participent pas à ces programmes à destination des villes moyennes, petites villes et bourgs. L'EPFGE poursuit son action pour soutenir leur attractivité et favoriser le renouvellement urbain à travers des conventions cadres soit par des interventions sur des secteurs à enjeux comme avec la Communauté d'Agglomération de Reims, en continuité des précédents programmes d'intervention, soit en approfondissement des partenariats

[1] *Actuellement l'EPFGE a conventionné avec 18 communes ACV et 32 communes PVD*

existants comme avec la Métropole du Grand Nancy sur l'ensemble de son territoire et les bailleurs sociaux pour favoriser la réalisation de logements sociaux.

Au-delà des centralités clairement établies et éligibles à ces différent niveaux de contractualisation, l'EPFGE souhaite prolonger son accompagnement visant l'attractivité des territoires en direction d'espaces plus ruraux où la centralité est parfois moins identifiée mais témoigne avant tout de la volonté de la collectivité de s'engager dans cette démarche. L'EPFGE peut apporter son concours aux collectivités rurales qui souhaitent s'engager dans une démarche de revitalisation de leurs centres en soulignant la nécessité de la mobilisation des élus et partenaires dans la durée, portés dans leur action commune dans un objectif de projet opérationnel. Son intervention recherche une articulation étroite avec les démarches engagées ou soutenues par l'État, la Région et les Départements notamment dans le cadre de projets thématiques nationaux ou locaux.

Si l'action de l'EPFGE privilégie la requalification des centres, elle n'ignore cependant pas les espaces dégradés hors de ceux-ci. Dans les lotissements vieillissant en proie à une forte vacance car souvent inadaptés ou dans des zones d'activités en cours de désertification, l'EPFGE pourra intervenir dans des projets favorisant la densification, la mixité des usages ou la diversification des parcours résidentiels.

Soutenir l'attractivité des centralités urbaines et rurales, c'est enrayer la déqualification des centres sur leurs différentes fonctions, habitat, commerces et services, activités économiques, déplacements, espaces publics. C'est également contribuer à limiter la consommation foncière en se concentrant sur les espaces déjà urbanisés, et en favorisant la mise en œuvre d'une véritable stratégie volontariste de renouvellement, de densification et de diversification du tissu urbain réfléchie sur le long terme. L'EPFGE veillera à atteindre une densité désirable et durable sur les projets qu'il accompagne.

A.2 Limiter strictement les interventions en extension

Le renouvellement urbain concerne tous les projets inclus la tache urbaine des agglomérations urbaines, rurales, hyper-rurales. La tache urbaine est relative à toutes emprises foncières bâties d'un périmètre urbain, y compris ses zones périphériques (lotissement, zones commerciales, zones d'activité…). Les projets qui s'inscrivent dans une continuité de la tache urbaine sur des fonciers non construits, quels qu'en soient les zonages PLU, relèvent de projets considérés comme effectués en extension dans le présent programme prévisionnel d'intervention de l'EPFGE.

Les interventions en extension concernent tous les projets ou emprises en dehors de la tache urbaine, y compris en continuité de celle-ci. Dans la grande majorité des cas, ces interventions contribuent à une augmentation de l'artificialisation en consommant des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Dans le contexte actuel et à venir d'une nécessaire sobriété dans la consommation d'espaces nouveaux pour répondre aux besoins de développement des territoires, repenser la ville à travers le recyclage foncier urbain est un impératif à toutes les échelles.

Le recyclage de l'existant est cependant plus complexe à mettre en œuvre qu'un développement en extension qui lui a été souvent préféré pour cette raison par le passé. Les enjeux qu'impliquent

la requalification du bâti, la reconstruction voire le traitement des pollutions laissées sur site renchérissent les coûts et nécessitent une ingénierie fine en accompagnement des projets.

Depuis quelques années déjà, l'EFPGE limite très strictement ses nouvelles interventions en extension en pesant de tout son poids pour soutenir le renouvellement urbain. Avec la poursuite de la désindustrialisation, la dégradation de certains îlots urbanisés et les divers programmes de restructuration des actifs immobiliers publics, le nombre de friches et d'espaces dégradés reste important, sinon croît.

Dans ce contexte, l'EPFGE poursuit la stratégie engagée de la mise en œuvre de ses compétences, de son expertise et de ses moyens financiers pour faciliter le recyclage des espaces déjà urbanisés pour tendre à une utilisation la plus économe possible du foncier en privilégiant le renouvellement urbain plutôt que l'extension des zones urbanisées.

A.3 Accompagner les collectivités en amont des projets

La complexité des interventions de l'EPFGE en renouvellement urbain doit être inscrite dans un cadre stratégique global visant à permettre à la collectivité ou à l'EPCI à fiscalité propre de disposer des biens bâtis ou non, nécessaires pour mettre en œuvre son projet de territoire ou son projet opérationnel. De cette façon il pourra être répondu, dans le temps, à la demande résidentielle, aux besoins des entreprises, à la réalisation d'équipements publics ou de loisirs et également, de manière subsidiaire, à la sauvegarde et à la valorisation des espaces naturels sur son territoire.

1. L'observation du foncier

La connaissance des disponibilités en termes de friches industrielles, militaires, administratives ou urbaines rend plus efficace la mise en œuvre d'une politique foncière ambitieuse qui encourage la réutilisation des biens, l'économie de l'espace et le respect de l'environnement. L'observation des friches porté par l'EPFGE avec le soutien de nombreux partenaires est d'ores et déjà opérationnelle sur le territoire lorrain, elle s'adaptera dans la mesure du possible au territoire d'extension champardennais en complément des initiatives locales. Dans ce cadre, l'Observatoire des friches de l'EPFGE alimente le portail national de l'artificialisation des sols dans sa composante Cartofriches.

L'EPFGE peut accompagner indirectement les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre des observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) instaurés par la loi « Climat et résilience ».

Enfin, l'EPFGE peut accompagner les EPCI à fiscalité propre à élaborer leur PLUi sur le volet foncier pour définir les gisements fonciers dans le cadre d'une étude de référentiel foncier.

2. Les démarches pré-opérationnelles

Au préalable du projet, des études de stratégie foncière et de faisabilité doivent permettre d'identifier les ressorts partenariaux susceptibles d'intervenir dans une démarche intégrée pour aboutir à une sortie d'opération viable. Selon la nature des gisements préalablement identifiés et les besoins de la collectivité, elles pourront avoir pour objectif l'identification de gisements

fonciers diffus, retrouver et rendre possible une nouvelle vocation à une friche ou encore restructurer certains espaces périphériques.

L'identification de gisements fonciers diffus

L'EPFGE peut accompagner indirectement ou directement les collectivités dans la réalisation d'études de stratégie foncière qui permettent une analyse fine des secteurs visant à la meilleure adéquation des acquisitions avec le projet de la collectivité. Elles mobilisent ou actualisent des ressources d'analyse susceptibles d'influer sur le bon déroulement du projet comme la structure de la propriété, la mixité des usages, la valeur des biens, les contraintes de sol, de pollution ou les servitudes à prendre en compte. Elles vérifient également l'actualité des renseignements auprès des propriétaires et évalue leur position face à la vente de leur bien à court terme. Elles envisagent alors des procédures d'acquisition adaptées (expropriation, préemption, amiable...) et proposent le cas échéant un calendrier et un cadre financier prévisionnels pour favoriser le bon déroulement de l'opération d'acquisition et plus largement du projet envisagé.

Retrouver une vocation aux friches

Lorsque le projet s'inscrit dans le cadre d'une requalification d'un espace en friche, l'EPFGE accompagne la collectivité en amont de l'acquisition par des études de vocation et de faisabilité afin de proposer la meilleure valorisation de ces sites complexes en fonction de leurs potentialités et de leurs contraintes.

Les projets de restructuration du tissu périphérique

Dans les espaces périphériques, l'EPFGE étudie sa capacité à intervenir au-delà de l'acquisition foncière. Il peut accompagner les collectivités dans leurs projets de restructuration des lotissements ou des zones d'activité en voie d'obsolescence ou de vacance à travers des études de densification.

L'EPFGE est en mesure d'accompagner les collectivités dans la réalisation de leurs projets nécessitant une maîtrise du foncier en amont dans la définition du besoin, du projet et de sa faisabilité en adéquation avec les potentialités du territoire. Cet accompagnement pré-opérationnel débouche ou non sur l'élaboration d'une convention de projet.

A.4 Soutenir dans la durée un rythme suffisant de production de foncier pour l'aménagement

Dans les secteurs déjà urbanisés, la mobilisation du foncier représente un facteur clé de réussite pour construire, tout en luttant contre l'étalement urbain. Cette stratégie se fonde sur la capacité de l'ensemble des acteurs de l'aménagement à assurer une mobilisation plus fluide du foncier.

Découlent de cet enjeu deux engagements à poursuivre :

- Soutenir un rythme de cessions de patrimoine aux collectivités et aux acteurs de l'aménagement
- Compléter l'action sur les sorties d'opérations

De 2011 à 2016, les cessions effectuées par l'EPFGE portaient sur un volume annuel moyen de 700 à 800 logements participant à la construction de près de 12% des logements construits sur

le territoire lorrain. Elles ont fortement progressé ces dernières années grâce notamment à des opérations qui ont fini par aboutir sur des réserves foncières pratiquement historiques, mais ont probablement atteint un plafond compte tenu du type d'opérations sur lesquels l'EPFGE est intervenu ces dernières années. Un objectif ambitieux est de maintenir un rythme de cession élevé, mais adapté au niveau de tension du logement sur le territoire de compétence de l'EPFGE.

Les démarches engagées pour maintenir dans la durée un fort niveau de cessions pour le logement consisteront à :

- Identifier les portages fonciers sur lesquels des opérations sont susceptibles d'être lancées,
- Anticiper les conditions de cessions par rapport à l'engagement conventionnel de portage en accompagnant les collectivités dans la sortie d'opération,
- Nouer de nouveaux partenariats en particulier avec les acteurs immobiliers de l'économie sociale et solidaire (ADOMA, Habitat et Humanisme…), les SEM patrimoniales, les OFS, le CROUS, etc.

L'EPFGE intervient bien souvent sur des territoires qui disposent de peu de moyens en ingénierie, ce qui peut constituer un frein pour l'élaboration de sorties opérationnelles de projets. Il apparaît, par conséquent, nécessaire de consacrer un effort supplémentaire à la préparation de la sortie du portage foncier en réalisant des études de stratégie foncière et de faisabilité en amont pour faciliter l'émergence de projets et leur concrétisation en accompagnant les collectivités.

L'EPFGE peut par conséquent accompagner les collectivités en amont, par les études de stratégie foncière et de faisabilité ou à l'aval dans la mise en place d'appels à manifestation d'intérêt auprès d'opérateurs publics ou privés dans le cadre de cessions avec charges d'intérêt général.

B. Des modalités d'intervention adaptées aux besoins des territoires

B.1 Accompagner la production de logements sociaux, de logements abordables et adaptés aux besoins spécifiques des territoires

Sur la durée du PPI, les acquisitions foncières pour la production de logements tendront vers un objectif de 1300 logements par an dont 400 logements sociaux à l'horizon 2024. L'EPFGE privilégiera le recyclage urbain plutôt que l'extension des zones urbaines existantes. Ces dernières qui ne seraient envisagées que pour des secteurs en tension foncière avérée, pour des projets avec une réelle densité de logements prévue, un niveau de logements sociaux significatifs, une ambition environnementale marquée (type écoquartier, éco-lotissement…) et l'existence d'une gouvernance partagée et solidaire d'une telle démarche en extension.

1. Secteurs tendus

Dans les secteurs urbains les plus tendus comme les grandes agglomérations ou les espaces frontaliers du Luxembourg où le prix du foncier peut être un frein à l'accession au logement ou au parcours résidentiel des ménages, tout comme dans les communes en déficit de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, l'EPFGE s'oriente préférentiellement vers les projets visant l'intégration de logements sociaux. Les modalités d'interventions de l'EPFGE pourront être adaptées dans le cadre d'appels à projets en direction des bailleurs sociaux.

Dans ces mêmes secteurs, l'EPFGE peut également évaluer l'apport qu'aurait son implication dans un cadre partenarial innovant de création d'un office Foncier Solidaire (OFS). Ce dispositif qui dissocie notamment le coût du foncier du coût du bâti permet d'abaisser le coût final du logement pour l'acquéreur mais également de maîtriser les évolutions futures des prix immobiliers.

La question de la reconversion de bureaux devenus inadaptés en logements représente un enjeu potentiel de recyclage de bâtis devenus obsolètes. Cette action présente plusieurs intérêts, qu'il s'agisse de production de logements, de remise sur le marché de locaux vides, ou de limitation de l'étalement urbain. Ainsi, l'EPFGE étudiera la possibilité de devenir partenaire et d'accompagner des démarches engagées sur le territoire et dès lors que ses compétences peuvent être mobilisées avec pertinence dans le dispositif.

Le territoire comprend plusieurs villes universitaires importantes. L'EPFGE pourra contribuer à satisfaire les besoins d'accueil par la production de logements étudiants. L'Établissement pourra également participer, dans les limites de ses compétences, à la réalisation de logements accompagnés : personnes âgées, à mobilité réduite, résidences sociales, etc.

2. Secteurs détendus

Dans les zones moins tendues, l'EPFGE entend soutenir les acquisitions de logements vacants ou dégradés de certains quartiers anciens en centres-bourgs. L'accent sera mis sur l'accompagnement des opérations d'acquisition-amélioration[2] en partenariat avec les bailleurs.

Dans les espaces ruraux, l'EPFGE engage une réflexion et des actions pilotes pour étendre ses interventions aux logements dégradés vacants dans le cadre d'un partenariat. Lors d'un déploiement d'une Opération de restauration Immobilière, de Résorption d'habitat insalubre, une procédure de biens vacants, etc., l'EPFGE peut accompagner la collectivité à l'initiative de la procédure en conseil ou être bénéficiaire de la DUP.

Enfin, l'EPFGE se prépare à intervenir aux côtés des collectivités sur le potentiel de restructuration/densification des lotissements en voie d'obsolescence et/ou de vacance. La thématique devient de plus en plus prégnante sur certains territoires. L'Établissement peut intervenir en soutien d'études et d'observation amont de ces emprises en partenariat avec les agences d'urbanisme et les CAUE.

Mission principale de l'EPFGE, la production de logement, s'inscrit depuis longtemps dans une double perspective de régulation foncière et immobilière par la maîtrise des prix de sortie des logements et de mixité sociale. Elle s'inscrit également dans un objectif de réduction des constructions neuves en extension au profit du recyclage urbain.

D'une manière générale, l'EPFGE ne s'interdit pas d'analyser tous types d'opérations ou de montages qui pourraient permettre de faciliter la production de logements sur les territoires.

[2] *L'amélioration étant à la charge des bailleurs.*

B.2 Accompagner le développement de l'emploi et des activités économiques

L'accompagnement de la production de foncier pour le développement économique est un axe important de l'intervention de l'EPFGE et répond à une préoccupation majeure des territoires. Il s'articule étroitement avec l'enjeu de limiter la consommation de nouveaux espaces en extension urbaine et de privilégier la réutilisation des friches.

Les projets présentés à l'EPFGE seront analysés au regard de leur prise en compte dans les documents d'urbanisme, mais aussi par rapport aux autres projets existants et à la disponibilité foncière avérée à proximité. L'intervention pour la constitution de réserves foncières en extension pour le développement économique est exceptionnelle et s'inscrit dans un partenariat multilatéral avec un engagement fort des territoires aux côtés de l'Établissement.

Dans l'objectif d'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, l'EPFGE peut accompagner les démarches des collectivités tendant à la restructuration, à la densification ou à la résorption de la vacance dans les zones d'activités existantes.

L'EPFGE poursuit la réflexion engagée pour bien appréhender le sujet des zones commerciales périphériques en perte de vitesse pour identifier plus facilement des sorties de projets pertinents pour les territoires. Il n'interviendra cependant que très exceptionnellement en perpétuation des activités économiques sur des sites de cette nature à moins d'une démarche globale de densification des activités, de lutte contre la vacance…

Dans les centres urbains des bourgs ou des communes identifiées comme petites villes de demain, la volonté par les collectivités de maintenir l'activité « commerces de centre-bourg » pendant la période de portage foncier, invite l'EPFGE à poursuivre dans des modes de faire innovants en proposant des cessions d'usufruit comme c'est déjà le cas sur les communes de Ligny-en-Barrois et de Longeville- lès -Saint-Avold. Dans un cadre partenarial fort avec les collectivités, une telle démarche pourra également être étendue à des communes rurales dont le projet est de préserver ou retrouver des fonctions de centralité avec la préservation ou la création de commerces de proximité.

Dans les centres urbains des villes grandes ou moyennes, le commerce connait également des difficultés et de la vacance structurelle. L'EPFGE engage une réflexion sur ces phénomènes et les pistes pour restaurer leur attractivité sans exclure par principe une participation à des sociétés foncières dans une démarche partenariale visant à répartir un risque financier important.

La réindustrialisation est un enjeu clairement identifié à l'échelle nationale. Les friches sont un atout précieux pour les territoires et pour accélérer la concrétisation des projets industriels en période de relance. L'EPFGE pourra contribuer à la mise en place de sites industriels « clés en mains », dans le cadre des dynamiques engagées par l'État ou la Région (démarche Star'Est), en procédant aux acquisitions foncières et le cas échéant, aux études et travaux de reconversion du site envisagés.

Des objectifs nationaux de la réindustrialisation aux problématiques locales de maintien ou de restauration de l'activité d'un centre bourg en difficulté, l'EPFGE intervient en accompagnement au développement économique à toutes les échelles de projet dans un souci permanent de sobriété foncière.

B.3 Participer à la réalisation d'équipements publics structurants

Les équipements publics structurent fortement les territoires, en particulier les plus fragiles ou les plus ruraux.

Depuis toujours, l'EPFGE accompagne ces projets en mettant à disposition ses savoir-faire et ses moyens. Il entend dans le présent PPI poursuivre ces interventions.

Ces équipements devront cependant influer sur la structuration de l'espace supra-communal du fait de leurs implications en termes, par exemple, d'utilisation, d'emplois ou de déplacements. Ils ne devront pas entrer en concurrence avec d'autres à proximité.

La nature des équipements, leur niveau de rayonnement, leur financement et la capacité des maîtres d'ouvrage à en assumer le fonctionnement seront des critères conditionnant l'intervention de l'EPFGE.

La présence d'équipements publics de proximité est un enjeu majeur des centralités, particulièrement les plus petites qui en sont souvent dépourvues. L'EPFGE interroge cette proximité croisée avec les logements et l'activité économique qui participent ensemble à l'attractivité des territoires.

B.4 Prévenir les risques technologiques et naturels

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont des plans prescrits, élaborés et approuvés par le préfet qui organisent la cohabitation des sites industriels les plus à risques et des zones riveraines. 22 PPRT ont été approuvés sur le Grand Est dont 6 comportent des mesures foncières. L'EPFGE intervient ou est intervenu dans la mise en œuvre des mesures foncières de cinq de ces plans à caractère obligatoire et poursuivra ses engagements dans le PPI 2020-2024.

Le risque inondation est le principal risque naturel dans la région : une commune sur quatre y est exposée. Pour prévenir ce risque, en lien étroit avec les services de l'État, les agences de l'eau et les collectivités, l'EPFGE peut apporter sa contribution au portage foncier visant à préserver ou à restaurer les champs d'expansion des crues dans le cadre des objectifs des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Lorsque des constructions existantes situées en zones inondables des Plans de Protections des Risques d'inondation (PPRI) sont devenues impropres à leur usage initial, l'EPFGE peut intervenir pour engager la démolition du bâti et améliorer la gestion du risque tout en apportant une plus-value environnementale au site à l'image de la reconversion en zone humide urbaine des terrains d'une ancienne maison de retraite sur la commune de Neufchâteau.

Dans une région qui a connu une intense activité minière, le parc immobilier peut se trouver affecté, d'une part, lorsque des effondrements ou des affaissements se sont produits, et d'autre part, lorsque la nature du sous-sol exploité révèle des risques pour la sécurité du bâti en surface. L'EPFGE souhaite continuer à soutenir les collectivités affectées par les Plans de Prévention des Risques Miniers (PPRM).

La prévention des risques naturels ou technologiques est un enjeu de résilience dans lequel l'EPFGE intervient aux côtés des collectivités et des services de l'État en apportant sa capacité de maîtrise du foncier mais également en études et le cas échéant pour les travaux de démolition nécessaires.

B.5 Contribuer à préserver des espaces naturels et des milieux remarquables

L'action de l'EPFGE pour préserver le milieu naturel répond à deux enjeux :

- Le traitement approprié de la biodiversité sur les sites portés
- Participer à la préservation des espaces naturels remarquables en assurant la maîtrise foncière de long terme

Pour tout projet soumis à évaluation environnementale ou relevant de procédures du code de l'environnement dont il porte le foncier mais également bien souvent même en deçà des seuils réglementaires, l'EPFGE intervient dans le cadre de la séquence Éviter Réduire et Compenser (ERC). La responsabilité de la poursuite des actions engagées à ce titre pendant le projet, notamment les mesures de compensation et leur suivi, sont transférées lors de la cession du bien. Les temps de la compensation sont des temps longs s'étalant sur plusieurs décennies. L'EPFGE n'a pas pour mission, ni les moyens requis, pour porter le foncier sur ces durées. Il ne peut donc pas intervenir comme opérateur de la compensation.

La Région Grand Est dispose d'un patrimoine naturel de qualité et de sites d'une remarquable richesse biologique et écologique. Ce patrimoine fragile et sensible peut s'avérer menacé faute d'intérêt ou parce qu'il tend à être affecté à d'autres usages. Par des acquisitions foncières et éventuellement par les travaux qu'il est en mesure de mener, l'Établissement pourra contribuer subsidiairement à la mise en œuvre d'actions concrètes telles que la restauration des continuités écologiques sur le territoire (trame verte et bleue) et la constitution et la préservation des espaces naturels sensibles (ENS).

Ces actions seront mises en œuvre en partenariat avec les collectivités locales, les Conservatoires des Espaces Naturels, la Région Grand Est et les Agences de l'Eau Rhin-Meuse, Seine Normandie et Rhône Méditerranée Corse.

Les coopérations avec la SAFER seront recherchées autant que nécessaire.

Pour l'EPFGE, la prise en compte des enjeux de préservation des espaces et espèces protégés est une réalité à tous les niveaux de ses interventions. Engagé dans le cadre des démarches ERC sur les travaux qu'il conduit, dans la gestion transitoire des biens qu'il porte, il est également un partenaire de premier ordre pour garantir la maîtrise foncière sur le long terme pour des organismes dont la mission est de préserver la biodiversité.

C. Reconquérir les espaces dégradés

Opérateur historique de la reconversion des friches industrielles et militaires, l'EPFGE s'appuiera sur son expérience et son ingénierie pour favoriser le recyclage foncier des friches urbaines au sens large (habitat, activités diverses…) de façon à permettre la préparation de projets opérationnels d'aménagement, de développement économique, d'habitat ou d'équipements structurants.

À travers des études techniques et des interventions en travaux relevant du proto-aménagement, il cherchera à favoriser les conditions d'un aménagement durable des territoires privilégiant le réemploi de foncier déjà artificialisé à l'étalement urbain.

Il veillera à associer le plus en amont possible les aménageurs et opérateurs immobiliers retenus par la collectivité partenaire afin d'une part d'optimiser les conditions techniques et économiques de réalisation des projets (à travers notamment la prise en compte des servitudes et contraintes résiduelles et la définition des limites de prestations) et d'autre part de s'assurer d'une continuité opérationnelle pour améliorer le délai de sortie des opérations.

C.1 Confirmer la possibilité pour l'EPFGE de s'intégrer dans des opérations de résorption du bâti insalubre ou dégradé en copropriété ou dans le diffus

1. Résorption du bâti dégradé et/ou insalubre

En centre-ville/bourg, les études urbaines débouchent à la mise en place de plans guides visant à déboucher sur des actions ciblées. Dans le cadre de ces études sont identifiés les îlots ou bâtiments qui dysfonctionnent. La réhabilitation de ces derniers peut soit faire l'objet d'une intervention par les acteurs privés (de façon incitative ou coercitive) bénéficiant d'aides dans le cadre d'une OPAH et/ou de dispositifs notamment fiscaux soit, pour les cas les plus persistants, par une action publique. Ainsi, les collectivités peuvent être amenées à devoir maitriser les biens parfois insalubres ou dangereux où le propriétaire n'a pas réalisé de travaux ou a réalisé des travaux ne répondant pas au degré d'exigence attendu. La réalisation d'opérations dans ce contexte dans des secteurs ne présentant pas une tension du marché suffisante amène souvent à des opérations déficitaires. Dans ce contexte l'EPFGE peut accompagner les collectivités pour la maîtrise foncière (abandon manifeste, biens vacants et sans maître, DUP loi Vivien…) et s'associer au partenariat notamment avec la DDT et l'ANAH dans le cadre du montage du dossier de financement.

2. Copropriétés dégradées

En concentrant son intervention sur les centres-villes et centres-bourgs, l'EPFGE est de plus en plus fréquemment confronté à des sujets tels que le bâti insalubre, indigne ou très dégradé. Ces interventions sont complexes quand elles concernent des interventions sur des copropriétés dégradées dans la mesure où elles peuvent mêler des questions sociales (relogement des occupants en lien avec les collectivités), techniques (traitement des mitoyennetés, curage d'ilots pour libérer du foncier…) et financières (acceptabilité des coûts de sortie d'opérations…). L'EPFGE agit alors parmi un réseau d'acteurs de l'amont des interventions aux financements de la démarche.

L'EPFGE sait tirer parti des premières expériences acquises et se mettre en situation de traiter de nouvelles opérations en consolidant les compétences juridiques et opérationnelles au sein de l'Établissement. Ainsi, et notamment dans le cadre de la déclinaison régionale du plan « Initiative copropriétés » ou d'une ORCOD, l'EPFGE peut être appelé à accompagner les collectivités dans la cadre des démarches qu'elles engagent.

L'EPFGE pourra s'engager à faciliter la maîtrise du foncier de telles opérations sur la base d'une concertation préalable très étroite avec les collectivités, les bailleurs sociaux et les services de l'État de façon à assurer soit un redressement pérenne des copropriétés concernées, soit engager les travaux de démolition qui s'imposent.

Ainsi, en amont, souvent dans le cadre d'un plan de sauvegarde de la copropriété, l'EPFGE peut être associé aux réflexions permettant d'aboutir au choix de la procédure à mettre en œuvre. Puis, dans le cas d'un redressement, l'EPFGE peut dans le cadre d'actions coordonnées notamment avec un ou des bailleurs sociaux se charger de l'acquisition ciblée de lots de copropriété.

Dans le cas d'un recyclage, c'est-à-dire que la copropriété ne peut plus être redressée, seule la déconstruction est envisageable, l'EPFGE ici peut réaliser l'acquisition de la globalité du bien selon la procédure la plus adaptée (DUP carence, DUP loi Vivien…). Dans certain cas l'EPFGE peut déconstruire le bien, mais aucun financement spécifique de l'EPFGE n'est ciblé sur la déconstruction des copropriétés dégradées.

L'action sociale spécifique à ces opérations notamment le relogement ne fait pas partie des missions de l'EPFGE. Il appartiendra à la collectivité de réaliser ou de missionner un organisme afin de s'en occuper (typiquement dans le cadre d'une MOUS relogement).

L'intervention de l'Établissement ne se substituera en aucun cas aux dispositifs incitatifs faisant appel aux aides publiques de droit commun, en particulier les aides de l'ANAH ou de l'ANRU, ou à la mise en œuvre des mesures de redressement prévus par la réglementation.

Enfin, l'EPFGE n'intervient en aucun cas au coup par coup ou au gré d'opportunités foncières mais bien dans une convention opérationnelle globale d'intervention afin de lui permettre d'être pro-actif, rapide et efficace.

De la même façon, la mobilisation de l'EPFGE doit s'inscrire dans un large partenariat pour appréhender l'ensemble des enjeux humains et sociaux liés au traitement du parc ancien dégradé dans le diffus. Dans les centres bourgs comme dans des centralités plus rurales, dégradés, des expérimentations sont en cours. L'EPFGE doit affiner son dispositif et sa méthode d'intervention pour réussir à créer un effet levier et une dynamique positive en privilégiant une approche globale et de mutualisation des moyens pour favoriser des économies d'échelles par des groupements de commandes à des fins de démolitions mais également de réhabilitation en fonction des situations individuelles de ces bâtis.

Symptôme parmi les plus visibles de la dévitalisation des centres urbains et ruraux, le bâti dégradé, isolé ou au sein de copropriétés, révèle souvent des situations complexes dans lesquelles la plus étroite collaboration de l'ensemble des acteurs sur le territoire est nécessaire et dans lesquelles l'EPFGE peut intervenir dans la stricte limite des compétences de l'Établissement.

C.2 Expérimenter des démarches partenariales de renaturation des sols sur des friches sans projet

L'EPFGE veillera à ce que la renaturation ne vienne pas concourir à un compte de compensation liée à une opération d'aménagement en extension urbaine. L'objectif est de valoriser ces fonciers délaissés en mettant en avant leur potentiel pour aider à la préservation de l'environnement au sens large, dans un contexte de réchauffement climatique et d'artificialisation croissante des sols. Ces friches, artificialisées par le passé, ont un rôle à jouer pour contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources environnementales ou encore localement dans la réduction des risques naturels d'inondation.

En raison de son champ de compétence, l'EPFGE ne saurait toutefois intervenir sur des friches dans le seul but de renaturer les sols ou de restaurer des zones humides. L'intervention de l'EPFGE en renaturation des sols s'inscrira nécessairement dans un contexte partenarial (par exemple dans le cadre de groupement de commandes dont les coordinateurs seront les collectivités ou les entités partenaires de l'EPFGE) et répondra à tout ou partie des objectifs suivants : réduction des risques, préservation des espaces naturels, amélioration du cadre de vie, essais pilotes de renaturation, réponses aux enjeux stratégiques de continuité des trames vertes et bleues, compensation du recyclage foncier dans la tache urbaine.

Dans le contexte de sobriété foncière actuel, la friche est tout à la fois un enjeu stratégique du recyclage foncier et une attente forte en termes de renaturation et de réponse à des problématiques soulevées par l'artificialisation croissante des sols ces dernières années, ce qui redonne un intérêt certain à des sites difficilement valorisables pour d'autres types de projets. Des expérimentations de renaturation pourront éventuellement être engagées. Cependant en zone urbaine et dans la période d'intense révision des documents d'urbanisme qui s'annonce, la friche à renaturer ne saurait être comprise comme un droit à l'urbanisation en extension.

C.3 Accompagner l'action de l'EPA d'Alzette-Belval sur le périmètre de l'OIN

L'opération d'aménagement dite Alzette-Belval a été inscrite par décret du 19 avril 2011 parmi les OIN (Opération d'Intérêt National). Le périmètre de l'OIN couvre une superficie totale de 5 285 hectares, soit 73% de la superficie de la Communauté de Communes du Pays-Haut Val d'Alzette (CCPHVA).

L'OIN déroge aux lois de décentralisation en permettant à l'Établissement Public d'Aménagement Alzette-Belval, financé par l'État, la Région, les départements de Meurthe-et-Moselle et de Moselle, la Communauté de communes du Pays Haut – Val d'Alzette, de mener la politique d'aménagement et d'urbanisme sur ce territoire. Le cadre réglementaire et l'outil de développement choisis marquent une volonté nationale forte de voir ce territoire évoluer dans une dynamique nouvelle pour combattre le décrochage territorial de cette partie de l'Est de la France et accompagner les collectivités dans l'aménagement de leur territoire. Dans ces conditions, l'EPFGE, Établissement Public de l'État, se doit de soutenir son action.

L'EPFGE est mobilisé aux côtés de l'EPA Alzette-Belval, en tant qu'opérateur foncier et au titre des politiques de remise en état des friches.

À la suite d'une première convention-cadre territoriale signée le 4 janvier 2013 pour une durée de cinq ans et prolongée par avenant jusqu'au 31 décembre 2019, une nouvelle Convention-cadre territoriale qui sera active jusqu'au 31 décembre 2024 a été signée en avril 2021 pour prendre en compte les évolutions stratégiques des deux établissements, ainsi que les dynamiques réglementaires, politiques et sociales à l'œuvre au niveau national.

L'objectif poursuivi par l'EPFGE est de réaliser un programme de recyclage foncier permettant de contribuer à redonner aux friches industrielles et urbaines, y compris dans une certaine mesure et de manière limitée aux cités minières en dysfonctionnement, de nouveaux usages conformément au Programme Stratégique et Opérationnel de l'EPA Alzette-Belval. Ces interventions seront orientées en priorité au profit de projets de créations de logements, de zones d'activités économiques et d'équipements publics structurants en cohérence avec la mise en œuvre de continuités naturelles de type trames vertes et bleues. L'EPFGE peut ainsi accompagner l'EPA Alzette-Belval sur des acquisitions foncières mais également sur des actions de reconversion de friches selon ses conditions techniques habituelles d'intervention.

C.4 Les limites du recyclage des friches commerciales

À travers les programmes de revitalisation des territoires, l'EPFGE intervient régulièrement dans un contexte de centre-ville et centre-bourg. Par ces dispositifs et la réhabilitation d'îlots, plusieurs commerces en pied d'immeuble ont pu faire l'objet d'interventions de la part de l'EPFGE. Ces sites constituent alors davantage des friches urbaines que des friches commerciales.

En revanche, l'EPFGE ne s'engagera en aucun cas dans des opérations de recyclage de friches commerciales situées en périphérie. Pour ces sites, le financement de travaux en fonds propres par l'EPFGE sera exclu.

C.5 Accompagner les démarches en faveur de la transition énergétique

Dans une région qui « présente une bonne dynamique de développement des énergies renouvelables et de récupération. La production d'énergies renouvelables et de récupération a augmenté de 77 % entre 2004 et 2016 et couvre désormais 20 % de la consommation énergétique finale du territoire du Grand Est »[3], l'EPFGE doit contribuer pleinement aux objectifs nationaux renouvelés dans le cadre de la loi « Climat et Résilience », dans leur déclinaison régionale[4]. La promotion et la prise en compte des énergies renouvelables, de la performance énergétique, et plus largement du développement durable, doivent imprégner les modes de faire de l'EPFGE. Fin juillet 2017, la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) a donné son feu vert pour trois projets de centrales photovoltaïques au sol dans le Bassin Houiller lorrain. L'EPFGE a accompagné les collectivités afin de retenir l'investisseur porteur des projets de centrales et faciliter la réussite de sa candidature.

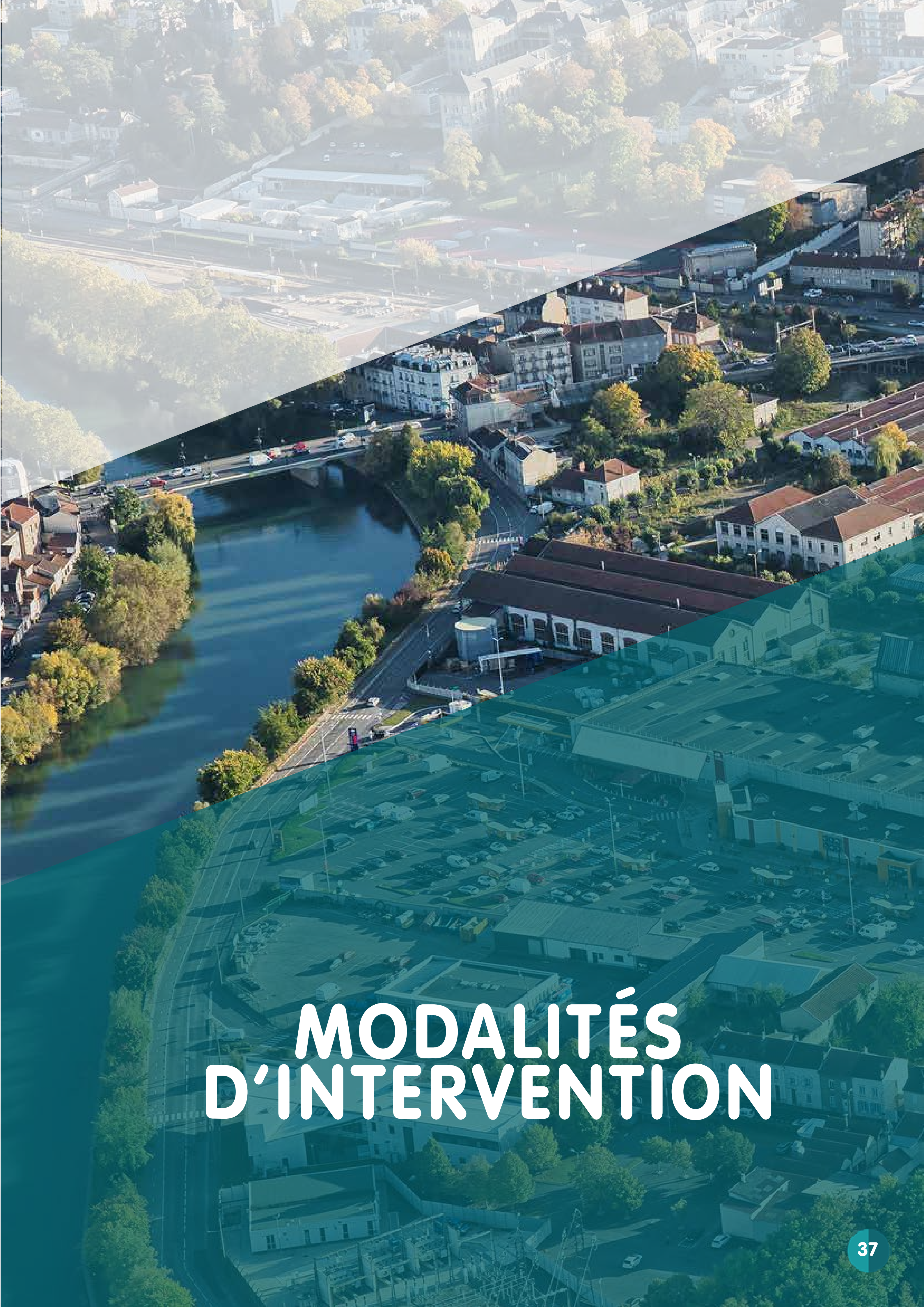
En accord avec les grandes orientations énergétiques proposées par le SRADDET à l'horizon 2030 et avec l'objectif de devenir une région à énergie positive et bas-carbone à l'horizon 2050. L'EPFGE pourra accompagner les projets de valorisation de friches en dehors de l'enveloppe urbaine pour un usage de photovoltaïque au sol. Compte tenu de l'immobilisation sur le temps long des terrains occupés par ce type d'installation, le contexte du besoin en développement économique ainsi que les résultats d'une étude de vocation seront examinés pour éviter une

[3] Rapport du SRADDET Grand Est, Stratégie Axe 1
[4] Les décrets fixant les objectifs nationaux et régionaux sont en cours d'élaboration (Code de l'Energie L141-5-1)

concurrence d'usages potentiels et au regard des potentiels en termes de biodiversité ou du potentiel d'usage conjoint agricole (« agrivoltaïsme ») des sites.

D'une manière générale, une attention particulière sera portée sur les projets prenant en compte la nécessaire transition écologique et énergétique, notamment à travers la promotion des énergies renouvelables, la performance énergétique, la qualité de l'air et la limitation de l'artificialisation des sols. L'EPFGE veillera à intégrer ces points dans ses cahiers des charges (travaux, cessions avec charges…).

Les réflexions autour des la transition énergétique et notamment le photovoltaïque, ainsi que les éventuels projets qui seront soumis à l'Établissement feront l'objet d'une analyse partenariale. L'EPFGE ne répond pas directement aux sollicitations émanant du secteur privé.



MODALITÉS D'INTERVENTION

A. Le cadre conventionnel

En application des dispositions de l'article L 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPFGE agit dans un cadre conventionnel qui fixe le cadre de son intervention en partenariat avec la collectivité ou l'organisme public en vue de la réalisation de ses projets.
La collectivité peut solliciter l'accompagnement de l'EPFGE a plusieurs niveaux, échelles et temporalités, en fonction de ses besoins, de l'ingénierie dont elle dispose en propre ou par le réseau d'acteurs déjà en place. Cet accompagnement peut prendre la forme d'une ingénierie au niveau stratégique de la planification dans son volet foncier à l'échelle de l'intercommunalité jusqu'à la convention de projet qui fixe l'action foncière de l'Établissement sur un site, accompagnée ou non de travaux. Chaque niveau conventionnel peut apparaître comme une étape, partant des besoins et précisant, au fur et à mesure, les moyens à mettre en œuvre pour y répondre. Ces conventions sont présentées plusieurs fois par an à la délibération des administrateurs de l'EPFGE lors des réunions du Conseil d'Administration ou du Bureau.

A.1 La convention partenariale

La convention partenariale définit les grandes orientations du partenariat EPFGE et la collectivité. Elle se conclut au niveau de l'intercommunalité a minima afin de garantir une approche stratégique du partenariat. Elle spécifie la relation de l'EPFGE dans la relation partenariale tripartite entre l'EPFGE, l'EPCI à fiscalité propre et les communes membres. Elle ouvre un droit à l'information à la demande de l'EPCI sur les interventions de l'EPFGE sur son territoire.

1. Partenariats spécifiques avec les bailleurs sociaux publics

Au sein de conventions partenariales spécifiques, l'EPFGE et les bailleurs sociaux publics pourront convenir d'identifier des disponibilités foncières aptes à accueillir des programmes de logements répondant à une volonté commune de mixité sociale et d'insertion urbaine. Les conditions d'exécution de ces conventions seront compatibles avec les modalités d'intervention prévues dans les conventions partenariales passées avec les EPCI.

Elle permet de proposer aux bailleurs sociaux publics des biens immédiatement disponibles pour leurs projets, mais aussi d'organiser des acquisitions et des portages fonciers de longue durée (dix ans) par l'EPFGE visant à créer des réserves foncières. Dans ce cadre, l'EPFGE et les bailleurs pourront engager des démarches communes de prospection foncière à travers des conventions pré-opérationnelles d'études de stratégie foncière.

2. Partenariats spécifiques avec les bailleurs sociaux privés

Afin de proposer une offre foncière adaptée à certains secteurs, l'EPFGE pourra également contracter des conventions tripartites EPFGE / commune ou EPCI à fiscalité propre / bailleur social privé dans lesquelles la collectivité garantit à la fois la cohérence globale du projet de logements sociaux et le rachat du terrain auprès de l'EPFGE.

A.2 La convention pré-opérationnelle

Dans le cadre de la convention partenariales ou d'un PLUi stratégique, la convention pré-opérationnelle est une convention d'étude en amont du projet, véritable courroie de transmission entre les orientations stratégiques et leur mise en œuvre dans des projets d'aménagement en

aval en fonction des gisements disponibles sur le territoire. Elles prennent notamment la forme, au niveau stratégique :

- d'études de stratégie foncière visant l'identification de gisements fonciers diffus,
- d'études de restructuration du tissu périphérique

et au niveau opérationnel, d'études de vocation et de faisabilité pour des espaces complexes dont le devenir est incertain.

A.3 La convention de projet

La convention de projet est la clé de voûte de l'action opérationnelle de l'Établissement. Dans le cadre de la convention partenariale et à la suite ou non d'une convention pré opérationnelle, elle emporte la réalisation des études, acquisitions, travaux éventuels. Elle indique les responsabilités réciproques en matière de gestion des biens entre EPFGE et Collectivité.

Il est précisé qu'une programmation des enveloppes au projet n'entrainera pas de fongibilité des crédits entre d'une part les lignes intégralement répercutées dans le prix de cession, en général les acquisitions foncières et les dépenses de gestion, et d'autre part les lignes susceptibles de bénéficier en tout ou partie d'une prise en charge par l'EPFGE sur ses fonds propres, en général les interventions en études et travaux.

A.4 Les projets isolés

Les projets isolés de l'EPFGE sont des projets effectués hors cadre conventionnel partenarial
Ces interventions isolées ponctuelles ou diffuses s'inscrivent dans les priorités d'actions retenues par le Conseil d'Administration, en fonction :

- de la destination des terrains (logements, équipements publics, développement économique),
- de l'éventuelle stratégie territoriale.

B. Le portage foncier

B.1 Modalités générales d'acquisition

L'EPFGE peut se porter acquéreur des biens :

- Par **voie amiable** dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec les propriétaires concernés.
  L'EPFGE recueille préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente.
  La conclusion de l'acquisition fait l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la part de la collectivité.

- Par **exercice du Droit de Préemption Urbain** qui lui est délégué aux termes d'une décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme dûment motivée, dans la limite de l'estimation de France

Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ou au prix fixé par la juridiction de l'expropriation et si le vendeur ne renonce pas à l'aliénation envisagée. La Collectivité doit confirmer à l'EPFGE si elle poursuit la préemption après fixation du prix par le juge de l'expropriation et éventuellement la Cour d'Appel.
En cas de déclaration d'intention d'aliéner ne portant que sur une partie des biens objets de la décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme, la décision de préempter du directeur est obligatoirement précédé d'un accord formel et exprès de la part de la Collectivité.

- Par **expropriation**, pour autant que le projet envisagé soit déclaré d'utilité publique au profit de l'EPFGE, dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, pour toute acquisition amiable sous D.U.P. ou au montant des indemnités de toutes natures, fixées par la juridiction de l'expropriation en cas de procédure judiciaire.

- Par **exercice du droit de substitution**, tel qu'il est prévu dans l'article L 213- 1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, sous réserve :

  * De la délégation du Droit de Préemption Urbain par décision du Maire ou d'une délibération du Conseil Municipal dûment motivée,
  * De l'accord exprès de la commune sur le montant de l'adjudication.

L'EPFGE n'acquiert pas de biens propriété des collectivités. Cependant, de manière transitoire sur les départements de l'extension, l'EPFGE peut exceptionnellement acquérir des biens acquis par les collectivités dans la limite des trois années précédant le décret portant à l'extension du périmètre d'intervention de l'Établissement.

B.2 Modalités particulières d'acquisition

1. Organismes de Foncier Solidaire

Dans la mesure où la principale charge d'investissement d'un organisme de foncier solidaire est celle relative à l'acquisition du foncier, l'EPFGE se tient prêt à examiner les partenariats lui permettant d'intervenir dans le montage des opérations. Cette intervention pourrait prendre la forme enfin d'une minoration foncière, d'un démembrement de propriété ou encore d'une prise en charge du coût de certains travaux relevant de la compétence de l'EPFGE après une analyse opération par opération d'un bilan coûts-avantages de chacun de ces modes d'intervention. Les études de faisabilité préalables à l'éventuelle création d'un OFS auxquelles l'EPFGE sera associé permettront de mieux calibrer les contours d'une telle intervention.

2. Contribuer à des actions de restructuration de copropriétés en difficulté

L'intervention de l'EPFGE sur les copropriétés dégradées doit être ciblé et proportionné aux enjeux.

Dans le cadre d'un plan de sauvegarde, l'EPFGE peut assurer le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, tel que défini par l'article R.321-12 11° du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit d'un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficultés. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure.

Il peut être envisagé que l'EPFGE intervienne pour la maîtrise foncière de l'ensemble d'une copropriété en difficulté dans un objectif de déconstruction totale ou partielle. Il peut assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux relevant de sa compétence en répercutant les coûts supportés sur le prix de cession.

Qu'il s'agisse de portage ciblé ou d'acquisition globale, l'EPFGE n'est pas compétent pour les questions sociales et notamment celles liées au relogement des éventuels occupants. Les acquisitions foncières ne pourront intervenir qu'une fois ces questions résolues. De même, aucune action foncière ne sera entreprise avant que les éventuelles mesures de police administrative (insalubrité ou péril) n'aient été prises.

3. Foncières

Sur des territoires où la pression foncière est importante mais également sur des thématiques comme la restructuration des friches commerciales en centre urbain, les foncières sont un outil potentiellement adapté à un meilleur partage du risque. Elles sont également des pistes à étudier dans un objectif de réserves foncières sur des temporalités au-delà du portage conventionnel, dans l'urbain mais aussi pour des sites manifestement stratégiques en extension. L'EPFGE engage une réflexion sur la nature de sa participation au sein de sociétés foncières et sur les échelles pertinentes de celle-ci.

4. La préservation des espaces naturels particulièrement remarquables

Dans le souci d'accompagner la constitution ou la préservation d'espaces naturels particulièrement remarquables, l'EPFGE peut conclure des conventions avec les Conservatoires des Espaces Naturels, le Conseil Régional et les Agences de l'Eau sur son territoire.

Les biens acquis sont gérés par les Conservatoires d'Espaces Naturels dans le cadre de baux emphytéotiques.

B.3 Gestion du bien en portage

1. Approfondir les conditions d'une occupation temporaire des fonciers portés

L'EPFGE entend approfondir les conditions d'une occupation temporaire des fonciers des sites vacants, des terrains vagues ou des bâtiments en attente de rénovation pour des opérations culturelles, économiques ou sociales. Ces sites peuvent répondre provisoirement à des besoins locaux par la mise à disposition de terrains ou de bâtiments inoccupés, en attente d'affectation ou de projet, pour différents usages : animations culturelles, sociales, festives, jardins ou vergers partagés, espaces de travail temporaires…

Ces mises à disposition transitoires ne pourront se faire qu'avec l'accord et sous la garde de la collectivité concernée pour ne pas retarder ou remettre en cause les projets envisagés ultérieurement.

Elles devront également tenir compte des contraintes identifiées sur les sites (pollution des sols, présence d'amiante, bâtiments menaçant ruine…) : il appartiendra à l'établissement d'analyser, au cas par cas, les demandes pour y donner suites que dans des conditions de sécurité acceptables.

2. Surveillance, sécurisation, travaux d'urgence et de maintien du bien en vue de son utilisation future

La collectivité partenaire prévient l'EPFGE de toutes dégradations, occupation ou autres incidents dont elle aurait connaissance sur les biens acquis par l'EPFGE et situés sur son territoire.

Les biens bâtis font l'objet d'une surveillance autant que de besoin par l'EPFGE.

L'EPFGE est amené, en fonction des situations rencontrées, à missionner des rondes de surveillance, des sécurisations des bâtiments en urgence ou l'installation d'un système de surveillance.

La connaissance des situations à risques relève de l'EPFGE. Les travaux urgents sont mis en œuvre sans délai par l'EPFGE.

L'EPFGE prend en charge dans ses modalités de gestion des biens, des travaux de sécurisation, de mise en conformité ou d'entretien courant selon l'usage futur envisagé du bien. Ces travaux peuvent aller jusqu'à des démolitions simples.

3. Développer des démarches de gestion de la qualité environnementale des espaces portés

L'EPFGE souhaite encourager les démarches de gestion de la qualité environnementale des espaces portés en attente de projet d'aménagement afin de mettre à profit le portage foncier et ne pas obérer les conditions de réalisation des projets si un essor non maîtrisé de la biodiversité devait intervenir durant le temps de portage. Ces préoccupations peuvent notamment se concrétiser par :

- des mesures anticipatrices, le déplacement des espèces à enjeux (pose de nichoirs, création de mares ou d'habitats de substitution…) afin de limiter les contraintes au moment des travaux ;
- des pratiques adaptées, à maintenir les espèces à enjeux présentes sur le site (éviter la dégradation du milieu ou de l'habitat) par des fauches exportatrices ou d'autres actions de génie écologique (réalisation de gîtes à chiroptères…) ;
- des pratiques particulières et douces (fauchage, tonte, installation d'un couvre-sol...), à empêcher l'installation d'espèces protégées qui contraindrait la réalisation du futur projet.

4. Assurer ponctuellement des travaux de désamiantage et de déconstruction de biens bâtis

Pour des motifs de sécurité, santé et afin de limiter les coûts de portage foncier (taxes foncières,

frais de surveillance et de gardiennage) pour la collectivité, l'EPFGE peut assurer de manière ponctuelle les travaux de désamiantage, déconstruction et au traitement des sources de pollution concentrées de biens bâtis hors friches d'activité. Ces dépenses seront répercutées sur le prix de cession des biens.

B.4 Modalités de cession particulières

1. Accompagner les collectivités dans la préparation des sorties de portage

Au regard de la difficulté croissante de montage et de commercialisation des opérations d'aménagement, l'EPFGE est attentif à la sécurisation de la sortie opérationnelle de ses acquisitions dans un souci de maîtrise des risques pour la collectivité partenaire et pour lui-même.

Dans cette perspective, l'EPFGE pourra proposer d'assurer pour le compte de la collectivité les démarches de cession foncière aux opérateurs choisis par elle (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs ou investisseurs…). Ce choix se fera après consultation sur la base de cahiers des charges établis en accord avec elle. Les engagements de l'opérateur seront précisés par cahier des charges dans l'acte de cession ou la convention d'aménagement conclue par la collectivité.

2. Favoriser la sortie de projets éligibles à la minoration foncière sur fonds SRU

Pour favoriser la sortie des projets éligibles à la minoration foncière sur les fonds SRU et leur équilibre économique, l'EPFGE pourra, le cas échéant et après analyse du bilan d'opération, d'une part ne pas répercuter dans le prix de cession les frais de l'acte d'acquisition du bien et d'autre part prendre à sa charge la TVA de l'acte de cession.

3. Démembrer la propriété pour respecter les compétences de l'EPFGE

Dès le bien acheté par l'EPFGE, l'usufruit temporaire de celui-ci pourra être cédé à l'acquéreur désigné par la collectivité. Ainsi, la jouissance et la gestion des biens acquis seront assurées par le gestionnaire de biens retenu par la collectivité. La valeur de l'usufruit cédé tient compte des charges à supporter par l'usufruitier.

Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPFGE sera nu-propriétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit.

Une convention d'usufruit à l'initiative de l'EPFGE encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-propriétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

4. Les cessions avec charges d'intérêt général

Les cessions avec charges d'intérêt général permettent de mettre en concurrence des opérateurs pour la vente d'un ensemble immobilier en contrepartie de la réalisation d'un objectif particulier. Ainsi l'EPFGE peut procéder à la cession de biens en vue de la création de logements tout en concourant à une mise en concurrence. Cette procédure doit toutefois faire l'objet d'une mise en œuvre spécifique, assimilée à la commande publique, pour éviter toute requalification en marché public.

Cette procédure fait partie des nouveaux outils expérimentés par l'Établissement dont le retour d'expérience permettra une généralisation plus large.

5. Plan foncier et reconventionnement

Partant du constat de la difficulté de céder une partie des biens en patrimoine, l'EPFGE a initié à la fin de l'année 2008 un plan d'action relatif au suivi des opérations foncières, dit « plan d'action foncier ».

Ce plan visait en priorité à céder des biens dont le maintien dans le patrimoine de l'établissement ne se justifiait plus. Dans d'autres situations, il s'agissait de faire entrer des biens hors convention ou dont la convention était échue dans un montage conventionnel adapté.

De 2008 à aujourd'hui, 342 opérations sont ainsi sorties du plan foncier pour une surface d'environ 300 ha. Ces sorties du plan foncier se matérialisent soit par une cession directe hors champ conventionnel, soit par un processus de reconventionnement qui permet de programmer avec les collectivités selon leur projet des conditions de sorties du patrimoine à court terme.

C. Études et travaux sur les espaces en friche

C.1 Les friches éligibles

L'EPFGE distingue[5] :

- **Les friches industrielles** sont des sites, pollués ou non, ayant cessé toute activité antérieurement exercée dans le secteur secondaire tel que défini par l'INSEE.

- **Les friches militaires** sont désaffectées par le Ministère de la Défense et cédées par l'État après avoir rempli ses obligations réglementaires.

- **Les friches urbaines** sont des ensembles de biens dégradés ou désaffectés au sein d'un îlot pour lequel existe un projet global de reconquête. Les biens publics désaffectés (tels que des hôpitaux, immeubles de bureaux…) sont considérés comme éligibles. Les friches et les cellules commerciales dans les centres villes ou centres-bourgs étroitement enchâssés dans le tissu urbain peuvent parfois occuper une position stratégique pour la reconquête urbaine et bénéficier d'une intervention de reconversion des friches. Il en va de même pour les corps de ferme situés dans l'enveloppe urbanisée pour lesquels une intervention sera possible après vérification de l'absence de vocation agricole, et sous réserve d'un projet compatible avec le PLU voire le PLUI. Ce type d'intervention pourra s'inscrire dans un partenariat avec la SAFER et les chambres d'agriculture. L'intervention de l'EPFGE se justifie dès lors que le traitement de ces délaissés permet de mettre en œuvre une programmation améliorant le fonctionnement du tissu urbain notamment en offrant du foncier pour conforter l'offre de logement.

C.2 L'exclusion des zones commerciales de périphérie

L'EPFGE exclut d'intervenir dans les zones commerciales de périphérie.

En effet, la problématique des délaissés de grandes surfaces ou de cellules commerciales dans

[5] Au sens du code de l'Urbanisme (Article L111-26), on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

les espaces périphériques, si elle peut impacter négativement l'image d'un territoire, ne répond pas aux enjeux urbains sur lesquels l'établissement entend concentrer ses moyens d'action.

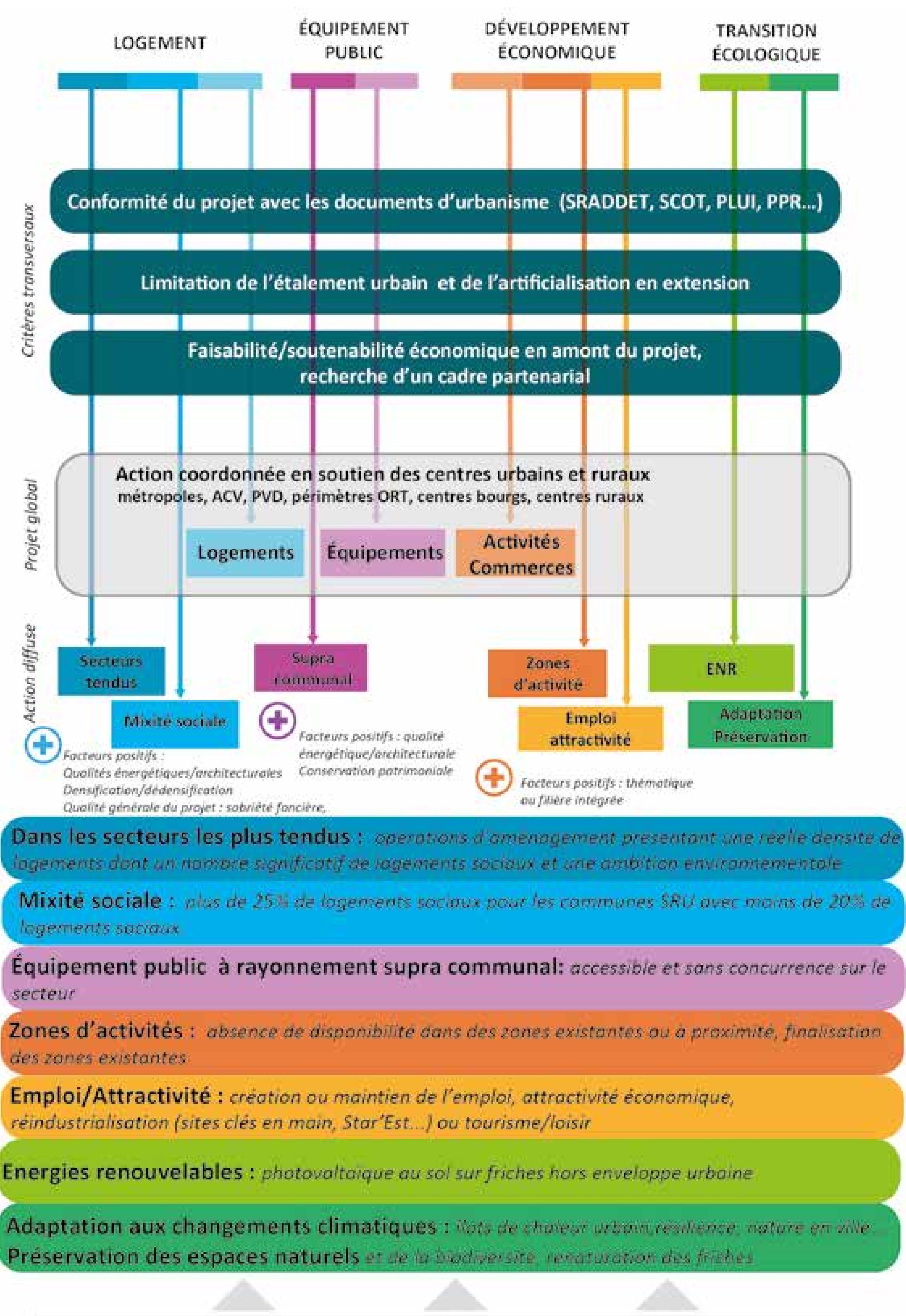
C.3 Le traitement des friches

Les deux grands types d'intervention dans le traitement des friches sont :

- Les études techniques et de vocation ou d'usage qui doivent identifier le contexte foncier ou définir le périmètre cessible, établir différents scénarii d'aménagement ainsi que la nature et le coût des travaux de pré-aménagement et d'aménagement au regard du scénario retenu. Les études techniques englobent les diagnostics de base sur la structure même d'un bâtiment, sur l'état des réseaux ou des sols, l'état environnemental des milieux, la topographie. L'évaluation quantitative du risque sanitaire effectuée en fonction du projet d'aménagement retenu est considérée comme une étude de vocation ainsi que la définition des éléments nécessaires à la rédaction d'un plan de gestion (bilan coût / avantage des mesures de traitement de la pollution). Les études de marché, de faisabilité et de programmation, qui permettent de renforcer les capacités de réflexion en termes juridiques, financiers ou conceptuels, relèvent-elles aussi de ce type d'études.
- La maîtrise d'œuvre et les travaux de remise en état des terrains concernés englobent les interventions en matière de démolition/déconstruction, désamiantage, remblaiement, terrassement/remodelage de terrain, pré verdissement, pré-paysagement, réhabilitation de bâtiments et ouvrages (clos et couvert), gestion des pollutions et mise en sécurité des sites. La gestion des terres polluées s'exercera dans le cadre d'un bilan coûts/avantages et d'une réflexion bénéfices/risques.

D. Modalités de prise en charge des projets

D.1 Les critères d'intervention



D.2 Les conditions de portage des biens acquis par l'établissement

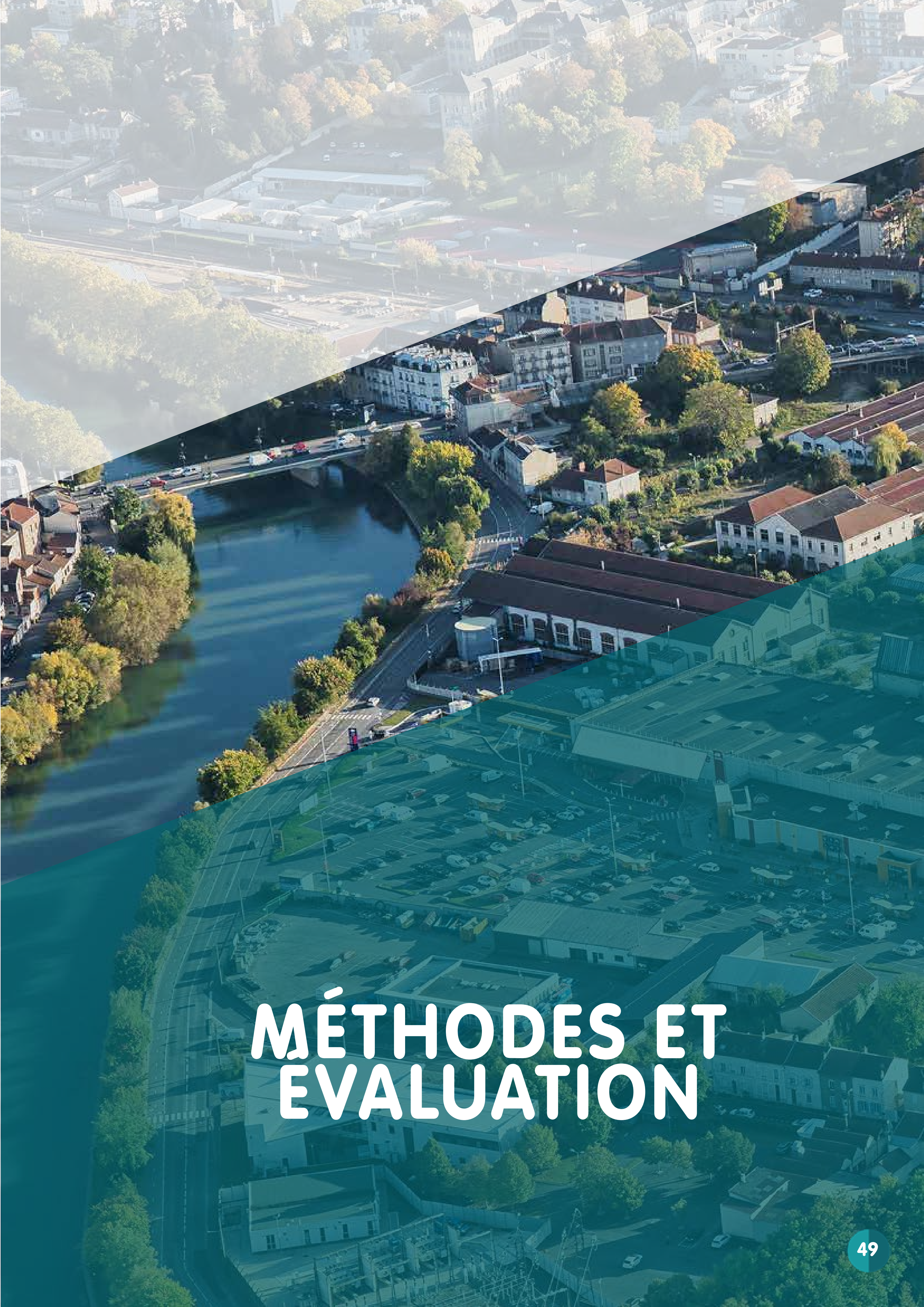
	PORTAGE	
	DURÉE DU PORTAGE	TAUX D'ACTUALISATION
Foncier cadre Foncier centre-bourg	- 5 ans (+ 5 ans)	Principe général de suppression de l'actualisation financière à compter de 2020 (y compris pour les conventions en cours), sauf report par avenant à l'initiative du cosignataire (dans ce cas et hormis pour les interventions en logement social* et en centre-bourg : 0%), 1% pour les interventions sous convention-cadre ou pour des friches, et 3% pour les interventions foncières isolées)
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans - 5 ans pour les friches	

Dans le cadre du PPI 2020-2024, les biens portés par l'EPFGE ne feront plus l'objet d'une actualisation de leur prix de revient au moment de leur cession. L'actualisation sera uniquement pratiquée dans l'hypothèse d'une prolongation de la durée de portage à l'initiative du cosignataire de la convention.

D.3 Les taux de prise en charge en études et travaux et en accompagnement de l'action de l'EPA Alzette-Belval

Les études et travaux sont pris en charge financièrement par l'EPFGE selon des modalités différenciées selon le cadre du projet retenu. Ces taux sont maximaux, ils peuvent varier en fonction du bilan de l'opération et des partenariats conclus.

Projet	Nature de l'intervention	Financement		Observations
		EPFGE	Collectivité	
Études Cadre et études Conseil en Foncier Cadre	• Études foncières ou études de référentiel foncier • Études de programmation et de faisabilité	50 %	50 %	
Action Cœur de Ville	• Études foncières ou études de référentiel foncier • Études de programmation et de faisabilité	50 %	50 %	
Centre-Bourgs	• Études foncières ou études de référentiel foncier • Études de programmation et de faisabilité	80 %	20 %	
	Études de programmation et de faisabilité, Moe et travaux			
Traitement des friches	Études techniques et de vocation	80 %	20 %	100/0 à titre dérogatoire pour les études techniques (accord préalable du Bureau de l'EPFGE)
	Moe et travaux			
	Travaux (hors Moe) déconstruction et désamiantage	100 %	0 %	Traitement de friches industrielles (y compris paysagement connexe), ainsi que des friches hospitalières
EPA Alzette-Belval	Études techniques et de vocation	80 %	20 %	100/0 à titre dérogatoire (accord préalable du Bureau de l'EPFGE)
	Moe et travaux sites et sols pollués			
	Moe et travaux clos-couvert	80 %	20 %	Y compris isolation extérieure
	Moe et travaux (hors bâti, ni sites et sols pollués)	100 %	0 %	
	Mesures conservatoires (à titre exceptionnel)			
Risques technologiques	Études techniques préalables, Moe et travaux	50 %	50 %	
Minoration foncière	Foncier	66,6 %	0 %	Solde État-Région



MÉTHODES ET ÉVALUATION

A. Former les salariés de l'établissement à l'acquisition de nouvelles compétences pour répondre aux objectifs fixés par le PPI

Le PPI 2020-2024 est ambitieux dans les objectifs poursuivis. Les équipes de l'EPFGE auront à connaître de nouvelles thématiques d'intervention ou à intensifier l'action de l'établissement sur des sujets défrichés au cours du PPI 2015-2019, dans un environnement réglementaire de plus en plus complexe où la bonne articulation entre les différents textes applicables est un enjeu.
Le PPI sera donc accompagné d'un plan de formation permettant une montée en compétence individuelle comme collective sur les différentes thématiques d'intervention.

B. Maîtriser les risques dans une perspective d'amélioration continue

L'EPFGE dispose depuis 2009 d'une cartographie des risques actualisée régulièrement pour présentation au conseil d'administration de l'établissement. Cette cartographie est un outil de pilotage pour limiter au maximum les risques propres d'ordres financiers, techniques, réglementaires ou managériaux de l'établissement. Il permet à l'EPFGE, ses partenaires et à ses salariés d'agir avec un niveau de sécurité et de fiabilité renforcés.

Conformément à l'article 215 du décret GBCP qui précise que « dans chaque organisme, l'EPFGE a mis en place un dispositif de contrôle interne budgétaire et de contrôle interne comptable », levier pour la maîtrise de l'activité d'un organisme et d'amélioration de sa performance. Pour ce faire, l'établissement a désigné un référent et a mis en place un comité de pilotage ad hoc.

Dans le cadre du PPI 2020-2024, les actions entreprises seront poursuivies.

C. S'assurer de l'atteinte des objectifs par la mise en place d'indicateurs de suivi adaptés

Le PPI fera l'objet d'un suivi annuel et sur la durée du PPI, à partir d'un nombre resserré d'indicateurs, ceux qui semblent les plus significatifs et pertinents au regard des enjeux et des objectifs fixés.

Indicateurs :

Logement :
- Nombre de logements créés en acquisition, cession
- Nombre de logements sociaux créés en acquisition, cession

Centralités :
- Nombre de projets démarrés en communes ACV/PVD/ORT/CB
- Nombre de projets démarrés comportant des travaux en communes ACV/PVD/ORT/CB
- Nombre et pourcentage des communes ACV/PVD/ORT bénéficiant d'un projet

Étalement urbain et artificialisation[6]:
- Surface acquise en NAF hors enveloppe urbaine
- Part de la surface acquise en NAF hors enveloppe urbaine sur la surface acquise totale

[6] Hors projets de préservation des espaces naturels et milieux remarquables ou de prévention des risques naturels ou technologiques

Audience :

- Nombre et population des nouvelles communes couvertes
- Nombre et population des nouvelles communes couvertes sur les territoires historiques et champardennais
- Part des EPCI à fiscalité propre couverts

Activité :

- Nombre d'actes en acquisition, cession
- Montants financiers et taux d'exécution

Stock :

- Stock financier
- Surface stockée
- Age et rotation du stock



LES MOYENS FINANCIERS

A. Les hypothèses financières du 10ème PPI : une capacité d'exécution qui se situe dans le prolongement de l'activité du 9ème PPI

Les hypothèses posées pour élaborer la maquette financière s'appuient sur des dépense moyennes en action foncière de 25,5 M€ /an et une contribution aux politiques de reconversion de 20 M€ /an.

Ces hypothèses ont été construites en fonction des consommations moyennes de crédits constatées sur les cinq dernières années.

B. L'enveloppe financière globale du 10ème PPI

		2020	2021	2022	2023	2024
Dépenses	foncier et gestion du patrimoine	17,1	25,1	29,3	29,3	30,3
	reconversion (études et travaux)	13,1	20,9	28,5	29,7	29,7
	frais de structure	6,7	7	8,2	8,2	8,2
	Total dépenses	37	53	66,1	67,2	68,2
Recettes	créances sur cessions et loyers	39,9	24,7	20,8	25,65	25,65
	subventions solde PPI 2015-2019	3,2	1,8	1,1		
	subventions PPI 2020-2024 et suite	0,7		1,1	2,85	2,85
	TSE	18,3	18,5	15,7	16,6	17,6
	Total recettes	62	45	38,7	45.1	46

C. Les ressources prévisionnelles sur la période 2020-2024

L'EPFL mobilisera quatre sources de financement :

- les recettes des cessions foncières,
- la taxe spéciale d'équipement,
- les éventuelles subventions des collectivités locales, de l'État et de la Région au titre des politiques de reconversion,
- ses ressources propres (trésorerie).



epfge

Rue Robert Blum
CS 10245
54701 Pont-à-Mousson cedex

03.83.80.40.20
contact@epfge.fr
www.epfge.fr